

# **ANTEPROYECTO DE LEY DE URBANISMO**

**TEXTO CERRADO A 22 DE ABRIL DE 2004  
PARA SER SOMETIDO A INFORMACIÓN  
PÚBLICA Y AUDIENCIA**

## PREÁMBULO

### I

La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, supuso el completo ejercicio por la Comunidad Autónoma de Aragón de sus competencias en materia de urbanismo. Dicha norma permitió, además, resolver en gran medida la situación de tremenda inseguridad jurídica, siempre perniciosa en un sector económico tan precisado de certidumbre como el urbanístico y de la construcción, derivada de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, situación de inseguridad agravada, justo es reconocerlo, por la sucesión de reformas y contrarreformas de la legislación estatal y normas autonómicas que dieron lugar a varios procesos de inconstitucionalidad y a las consiguientes sentencias del Alto Tribunal. Sin embargo, la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, aun cumpliendo de manera relativamente adecuada su función de puente entre una fragmentada legislación estatal y una nueva generación de normativa urbanística autonómica, desechó técnicas innovadoras e instituciones que se han desarrollado y vienen aplicándose con éxito en otras Comunidades Autónomas. Por ello, desde la madurez de nuestras instituciones autonómicas debe abordarse ahora el establecimiento de un nuevo marco normativo para la actividad urbanística de la Administración autonómica, las comarcas y los municipios de Aragón.

La lógica jurídico-urbanística de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana de 12 de mayo de 1956 está ya superada, como lo está, por extensión, la de la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, recientemente modificada mediante Ley 10/2003, de 20 de mayo. Se inspiraban dichas normas en la lógica de la propiedad, del propietario como fundamental y aun preferente gestor de la actividad urbanística, una lógica que condujo, en muchas ocasiones, a la postergación del interés público y de la auténtica naturaleza, pública, de la obra urbanizadora, al socaire de la tan proclamada justicia equidistributiva que llegó a convertirse en fin, y no medio, al que debía orientarse la acción pública. Y es que, siendo la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por cada actuación urbanística consecuencia lógica de la igualdad constitucional, no debe olvidarse que se trata de un medio y no un fin, de un instrumento para lograr la satisfacción de fines de interés general sin implicar fondos públicos cuantiosos, logrando la autofinanciación de la acción pública.

Tal planteamiento, aun contando con precedentes anteriores, lo inauguró formalmente en nuestro país la citada Ley del Suelo de 1956 que, en un contexto socioeconómico tremendamente duro, afirmaba en su preámbulo como “si ideal en la empresa urbanística pudiera ser que todo el suelo necesario para la expansión de las poblaciones fuera de propiedad pública, mediante justa adquisición, para ofrecerle, una vez urbanizado, a quienes desearan edificar, la solución, sin embargo, no es viable en España. Requeriría fondos extraordinariamente cuantiosos, que no pueden ser desviados de otros objetivos

nacionales y causaría graves quebrantos a la propiedad y a la iniciativa privadas”. Tal ideal, presente, con los matices que es ineludible hacer si recordamos la esencia liberal del Estado decimonónico, en las viejas leyes de reforma interior y expropiación del siglo XIX, es el que ahora conviene recuperar afirmando la preeminencia de los fines sobre los medios, diversificando éstos y, en definitiva, otorgando el protagonismo al mercado, a la acción empresarial regulada por el poder público, sobre la propiedad, sobre la posición estática del poseedor del suelo, público o privado, que tan eficazmente quiso y logró preservar la Ley del Suelo de 1956, compensando únicamente la protección otorgada al propietario atribuyendo a la Administración el poder de mutar la calificación y destino urbanístico del suelo.

Es precisa, pues, una profunda reforma legal que, conservando en lo posible las técnicas urbanísticas ya conocidas por los diferentes operadores, las aplique sobre nuevas bases al servicio de los fines de interés general. No se trata, pues, de atacar o restringir el contenido de la propiedad, como no debe tratarse tampoco de cuestionar la acción pública. Se trata, simplemente, de redefinir el papel que corresponde a los diferentes operadores en la actividad urbanística sobre la base de una previa reconstrucción de la jerarquía de valores e intereses presentes en la misma reconociendo la esencia de la actividad urbanizadora y edificatoria, que no es otra que la genuinamente empresarial.

## II

Todo lo anterior constituye el fundamento que cimenta esta nueva Ley de Urbanismo. La actividad urbanística aparece con ella, ahora sí, inequívocamente configurada como función pública que, obviamente, se proyecta sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, el vuelo y el subsuelo. Pero es a la Administración a la que se atribuye la potestad de planeamiento y la responsabilidad fundamental en su ejecución, que ha de dirigir, junto a otras potestades y funciones. Y es que, en línea con lo establecido constitucionalmente, según han ratificado las Sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997 y 164/2001, es a la Administración a la que corresponde la dirección de la entera actividad urbanística, es la Administración la responsable del gobierno del territorio y del cuidado de esos organismos tan social, económica y culturalmente delicados cuales son nuestras ciudades y pueblos. Territorio y ciudad no deben ser un campo abonado al negocio inmobiliario entendido como puro y simple ejercicio de hipotéticos derechos de contenido constitucional inalienable del todo prevalentes a cualesquiera intereses públicos o sociales sino, antes bien, marco de convivencia que ha de hacerse compatible con tales derechos constitucionales, en su vertiente individual y social, y el logro de objetivos de interés general, que benefician al conjunto de la sociedad, en materia de vivienda, medio ambiente, desarrollo y mejora del medio rural, patrimonio cultural y, en definitiva, desarrollo sostenible y calidad de vida.

El reparto de papeles entre Administración autonómica, Comarcas y Municipios responde inequívocamente a los diferentes intereses que concurren en torno al territorio y la ciudad. Conviene resaltar que esta Ley no cuestiona lo esencial de la nueva distribución competencial que en relación con el urbanismo estableció la Ley Urbanística en 1999. Aun cuando son posibles dentro del marco constitucional y, en particular, de la legislación de régimen local, modelos competenciales urbanísticos radicalmente diferentes, con un protagonismo autonómico muy superior las instituciones autonómicas aragonesas mantienen con esta nueva Ley su confianza en el gobierno local, el más cercano al ciudadano y, por ello, el idóneo para desarrollar las políticas urbanísticas, entre muchas otras. Ello no quiere decir que esta Ley no introduzca diversos ajustes en la materia para precisar el alcance de las competencias autonómicas sobre el urbanismo. Lo hace en diversos ámbitos para perfeccionar los procedimientos instaurados en su día por la Ley Urbanística, que se mantienen en lo sustancial, evitando que, so pretexto de conflicto competencial, se generen situaciones de incertidumbre que sólo el ciudadano acaba padeciendo. Y es que la descentralización no debe nunca ser a costa de los derechos de la ciudadanía. Lo importante para la salvaguarda de los derechos de los ciudadanos, de extraordinaria relevancia en todo lo que afecta al urbanismo, no es tanto que Administración actúe, sin perjuicio de las competencias que correspondan a cada una, cuanto que la Administración, genéricamente, actúe.

Obviamente, una de las grandes novedades de esta Ley es la inserción de las Comarcas en la práctica urbanística, que alcanza cotas muy notables. Y es que, si constituye una directriz fundamental de esta Ley el reconocimiento a la Administración de la Comunidad Autónoma de un indudable papel junto a los Municipios en el desarrollo de la actividad urbanística, en el marco señalado por el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo, sin merma de la autonomía local y sin artificiosas e interesadas renunciadas a las responsabilidades que incumben a las instituciones que representan al conjunto de los aragoneses, no es menos relevante el propósito de intentar articular soluciones a los problemas de los pequeños municipios aragoneses. Con ello esta Ley es consecuente con la constatación, innegable, de que el interés general de la Comunidad Autónoma está presente tanto allí donde los problemas de la despoblación se dejan sentir duramente mermando la capacidad financiera y de gestión de la Administración local como en aquellos municipios, los mayores de la Comunidad, en los que la actividad urbanística es más intensa como resultado de una mayor presión demográfica, turística o de otro orden sobre el mercado de la vivienda, lo cual exige la colaboración de todos los niveles administrativos para hacer efectiva la función pública de gobierno del territorio y dirección de la acción urbanística. Se aspira a dar íntegra respuesta, de este modo, a las demandas y necesidades de todos los municipios aragoneses, sin sesgos derivados de la observación exclusiva de la problemática de los municipios mayores.

Precisamente por las razones expuestas esta Ley no se limita a asignar un papel a cada Administración. En este caso, una sucesión o yuxtaposición de

monólogos no hace una buena obra y, por ello, son precisos mecanismos eficaces y eficientes, especialmente en un entorno de recursos escasos, de colaboración. Por ello, constituye directriz fundamental en esta Ley el establecimiento de cauces orgánicos y funcionales de integración de las diversas políticas públicas de acción urbanística tanto en lo que respecta al planeamiento como a la gestión o a la disciplina urbanística. Muy revelador de la confianza puesta en la efectiva colaboración entre Administraciones que inspira esta Ley, lejos del dogmatismo autonomista y el exclusivismo competencial, ambos tan ajenos, necesariamente ajenos podría decirse, a la acción territorial, es la regulación de las sociedades urbanísticas. La colaboración es indispensable y positiva para la consecución de fines de interés general, pero la falta de colaboración no puede significar la postergación de éstos y el triunfo del enfrentamiento entre instituciones que, a la postre, supone costes sociales que acaban sufriendo los ciudadanos. La colaboración, lejos de ser el resultado de la asunción de la propia debilidad, como pudieran entender algunos, constituye un auténtico deber que pone de manifiesto la fortaleza de las instituciones y la voluntad de diálogo de sus dirigentes para el eficaz servicio a los intereses generales. Por todo ello se regulan, sobre la base de experiencias positivas en nuestra Comunidad Autónoma y en otras, instrumentos de colaboración funcional, como la gestión integrada de proyectos supramunicipales, o de colaboración orgánica, a través de sociedades urbanísticas, instrumentos que han mostrado su potencial, sin merma alguna del control ni de las garantías públicas de funcionamiento, por ejemplo en la actuación para la promoción y ejecución de la Plataforma Logística de Zaragoza, entre muchos otros casos.

Finalmente, esta Ley incorpora como elemento esencial para diseñar el nuevo marco de relaciones entre los operadores urbanísticos el estatuto urbanístico del ciudadano. Y es que el urbanismo no puede entenderse ya, como todavía ocurre en esencia en la Ley 6/1998, de 13 de abril, como simple y exclusiva regulación de la propiedad del suelo. Todos los ciudadanos están implicados en la práctica urbanística, en el diseño y construcción de la ciudad, en el establecimiento de políticas públicas de desarrollo sostenible, en la conservación de la urbanización y la edificación, en la preservación del medio ambiente urbano y la calidad de vida, en tantas y tantas cuestiones que su marginación hasta el momento presente, la ausencia de un tratamiento sistemático y global, resulta sorprendente.

### III

La regulación autonómica de la clasificación y del régimen urbanístico de la propiedad del suelo le permite entroncar con la legislación estatal para servir de base al establecimiento de técnicas urbanísticas de planeamiento, gestión e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda que se regulan más adelante. Obviamente, como se desprende de la vigente legislación estatal y ha proclamado de manera inequívoca la jurisprudencia constitucional resultante de las Sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997 y, muy especialmente,

164/2001, es la legislación autonómica la llamada a regular de manera detallada la clasificación del suelo, sobre todo en tanto técnica urbanística, en tanto instrumento para diseñar y ejecutar políticas urbanísticas. En todo caso, es también incumbencia de la legislación autonómica el desarrollo del régimen urbanístico de la propiedad del suelo poniéndolo en conexión con las técnicas urbanísticas de planificación y gestión reguladas en esta Ley, nuevamente conforme a lo señalado en la jurisprudencia constitucional.

Suelo urbano, urbanizable y no urbanizable se mantienen en esta Ley como las tres clases de suelo que puede establecer el planeamiento distinguiendo, no obstante, diferentes categorías en cada una de ellas. Comenzando por el suelo urbano, la Ley mantiene en esencia los criterios determinantes de la clasificación del suelo urbano, precisando el criterio de integración en malla urbana para evitar crecimientos continuos en mancha de aceite fundados en la imposibilidad de señalar un límite exterior al núcleo consolidado para la aplicación de los criterios legales de clasificación. Sobre tal base se distinguen las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, no tanto en función de la integración en núcleo de población y dotación de servicios cuanto del tipo de ordenación que establezca el planeamiento, ya que si el suelo urbano clasificado como tal por el criterio de consolidación parcial será siempre no consolidado, el que lo haya sido por situarse en el núcleo de población y estar dotado de servicios lo será también cuando quede sometido a operaciones de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de ejecución, su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por las normas urbanísticas comarcales o se les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiera, por exigirlo el plan general, la delimitación previa de unidades de ejecución discontinuas.

Se resuelve así la polémica suscitada en torno a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, atribuyendo al planeamiento, de acuerdo con los criterios señalados, la potestad discrecional, que no arbitraria, de incluir en una u otra categoría el suelo urbano ya que, según ha señalado el Tribunal Constitucional, la Ley 6/1998, de 13 de abril, no condiciona –ni podría hacerlo atendida la jurisprudencia constitucional– tal decisión.

El régimen del suelo urbano continúa dependiendo, como ocurre en la legislación estatal y estableció también la Ley Urbanística, de su inclusión en la categoría de consolidado o no consolidado. En esencia, el régimen del suelo urbano no consolidado coincide con el establecido para el suelo urbanizable, basándose en la aplicación de formas de gestión mediante unidad de ejecución. En todo caso, salvo en los supuestos de gestión directa, se sujeta al régimen de gestión indirecta mediante programas de urbanización que se regula en el Título IV de esta Ley, en el cual pueden participar los propietarios compitiendo en la adjudicación de la urbanización. Merece la pena destacar, a este respecto, la

posibilidad de materializar la cesión de aprovechamiento en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto el coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos y admitiéndose de manera excepcional la realización de la cesión en metálico.

La clasificación del suelo no urbanizable, excluido del desarrollo urbano, se basa obviamente en lo establecido en la vigente legislación estatal tal y como ha sido interpretada, de manera decisiva, en la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001. Dejando al margen los supuestos de ausencia de planeamiento, esta Ley, por tanto, ratifica la exigencia, ya impuesta en su día en la Ley Urbanística, de clasificación expresa en el planeamiento del suelo como no urbanizable para que quede excluido del posible desarrollo urbanizador y edificatorio, clasificación que, además, habrá de fundarse en alguna de las causas legalmente establecidas. Todo lo cual no debe llamar a engaño. Una cosa es la alteración de la clase y categoría de suelo residual y otra, muy distinta, la pérdida por los Ayuntamientos de la capacidad directiva del proceso urbanizador y edificatorio, fundamental finalidad de índole urbanística que la clasificación aspira a alcanzar. Y esta Ley no ha optado por eliminar ni reducir tal capacidad directiva, que, como demuestra la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, y asume la Ley 10/2003, de 20 de mayo, no podría tampoco suprimir el legislador estatal. Por ello, sobre la base de lo establecido en la más reciente legislación estatal, en esta Ley se consolida la distinción de dos categorías de suelo no urbanizable, el especial y el genérico. En el primer caso, pertenecerán al suelo no urbanizable los terrenos que el plan general adscriba a esta clase de suelo por tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público, ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico o resultar procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses anteriores, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales, entre otros valores relevantes a juicio del planificador. En cambio, constituirán el suelo no urbanizable genérico los terrenos clasificados por el plan general como suelo no urbanizable por resultar objetiva y razonadamente inadecuados para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el plan general, y en su caso, por los instrumentos de ordenación territorial y por las normas urbanísticas comarcales, si así lo establecieran.

El régimen del suelo no urbanizable, por lo demás, es el tradicional en nuestra legislación urbanística, regulándose los posibles usos del mismo y los diferentes procedimientos para autorizarlos desarrollando lo establecido en la Ley 5/1999,

de 25 de marzo, colmando diversas lagunas de dicha norma y previendo, además, la posibilidad de que mediante Ordenanza municipal pueda establecerse un canon, nunca superior al cinco por ciento del coste total del proyecto de ejecución y sin perjuicio de las tasas que procedan, por la atribución excepcional de aprovechamientos urbanísticos al suelo no urbanizable. Además, se clarifica el régimen del suelo no urbanizable especial, precisando qué actuaciones pueden desarrollarse en el mismo, cuáles no y cuáles habrán de ser los procedimientos autorizatorios.

El suelo urbanizable será aquél que el plan general adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por esta Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento, acreditando la razonabilidad de esta clasificación en función tanto de su adecuación a la dinámica y la demanda de transformación previsibles en el Municipio, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Ahora bien, la clasificación como urbanizable implica el potencial desarrollo urbanístico del suelo, pero la legitimación de la transformación requerirá la aprobación del programa de urbanización correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación de urbanización y establezca las condiciones para su realización, antes o después de su ordenación pormenorizada. Dentro del suelo urbanizable se distinguen, en función de su grado de ordenación, el suelo urbanizable delimitado, que podrá estar directamente ordenado en el plan general o no, lo que constituye novedad relevante en nuestro ordenamiento urbanístico, y el suelo urbanizable no delimitado, que podrá delimitarse posteriormente mediante los correspondientes planes parciales.

Los propietarios del suelo urbanizable podrán competir, en unión con los restantes propietarios afectados cuando esta Ley así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta, pudiendo promover la urbanización la Administración directamente o cualquier persona pública o privada instando de la Administración la adjudicación del correspondiente programa de urbanización. Los propietarios del suelo urbanizable delimitado ordenado tendrán, en esencia, los mismos deberes que los propietarios de suelo urbano no consolidado y el de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de los sistemas generales, mientras que los propietarios de suelo urbanizable delimitado no ordenado y suelo urbanizable no delimitado tendrán el deber de promover su transformación, en competencia, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento, cuando se aplique la gestión indirecta. Se regula, además, el derecho de consulta en suelo urbanizable no delimitado.

Se conforma así un régimen de clasificación y categorización del suelo vinculado a la gestión, que trata de agilizar los procesos urbanísticos introduciendo prácticas de competencia entre operadores sin merma de la



capacidad directiva que debe corresponder, conforme al mandato del artículo 47 de la Constitución, a los poderes públicos.

#### IV

También relevantes son las novedades que introduce esta Ley en lo que respecta a la ordenación urbanística, novedades que incorporan al ordenamiento aragonés los más importantes avances en la materia sin quebrar la esencia de las bases tradicionales. De nuevo resulta objetivo esencial de la nueva regulación, por tanto, conservar las bases fundamentales innovando sustancialmente en los contenidos y procedimientos. Obviamente, sobre tal base el plan general de ordenación urbana constituye el fundamental instrumento de ordenación urbanística, el instrumento del que habrán de dotarse todos los municipios aragoneses, con niveles de exigencia diversos en cuanto a determinaciones y documentación en función de sus características.

El plan general establece la ordenación estructural para todo el territorio que ordene y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y, potestativamente, del suelo urbano no consolidado o de sectores concretos del suelo urbanizable delimitado. Es sobre tal distinción sobre la que la Ley establece diferentes niveles de exigencia a los planes generales de Huesca, Teruel y Zaragoza y los municipios con población de derecho superior a diez mil habitantes, en todo caso, y, en determinados supuestos, a los de más de cinco mil habitantes y, finalmente, a los restantes, dejando ahora al margen el régimen de plan general simplificado establecido para los municipios con población de derecho inferior a dos mil o mil habitantes en el Título octavo. En los dos últimos niveles, por lo demás, lejos de la rigidez que lucía en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, incluso en lo que consideró pequeños municipios, se habilita al Gobierno para que flexibilice el régimen de los planes generales en tales municipios con objeto de adaptarlo a su realidad específica. La ordenación pormenorizada, por lo demás, es la exigida para la ejecución material del planeamiento, sin perjuicio, por lo demás, de que estando pendiente su establecimiento se formule y aprueben programas de urbanización.

La Ley mantiene también el planeamiento de desarrollo para aquellos supuestos en los que el plan general no establece la ordenación pormenorizada o, aun estableciéndola, es preciso o conveniente modificarla. El instrumento de planeamiento de desarrollo general es el plan parcial, si bien se mantiene la figura del plan especial tanto para las áreas de reforma interior identificadas como tales en el plan general como para las restantes finalidades que vienen siendo tradicionales en el urbanismo español y algunas otras, como la delimitación de áreas de reserva de terrenos para constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, más novedosas. Se mantiene igualmente la figura del estudio de detalle con la finalidad tradicional en nuestro modelo urbanístico.

En general, la Ley realiza también un esfuerzo por mejorar los procedimientos de aprobación del planeamiento. Así, al tiempo que se reducen la mayor parte

de los plazos, se corrigen diversas disfunciones técnicas presentes en la Ley Urbanística y se establecen disposiciones específicas para los procedimientos complejos de planeamiento que, precisamente por dar lugar a la intervención de diferentes administraciones, no reciben adecuada respuesta en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

especial mención merece la regulación de las normas urbanísticas comarcales, el instrumento de ordenación que ha de centrar, acaso, la atención en torno a la acción urbanística en el extenso y variado territorio aragonés. Y es que, especialmente en aquellas delimitaciones comarcales que comprenden muchos pequeños municipios con grandes dificultades para afrontar los complejos y costosos procedimientos de planeamiento y de gestión, pueden ser las normas urbanísticas comarcales el instrumento que simplifique y agilice, sin merma de las garantías y basado en la unión de esfuerzos e intereses, la acción pública urbanística de manera compatible con la autonomía municipal. Las normas urbanísticas comarcales aparecen configuradas como un instrumento construido desde el acuerdo en el seno de las instituciones comarcales al que voluntariamente podrán incorporarse los Municipios sin renuncia alguna a su potestad de ordenación urbanística, que conservarán en plenitud. Constituyen pues un marco general que, en unión de la documentación gráfica pertinente, de incumbencia municipal aunque pueda gestionarse materialmente a través de los servicios comarcales de urbanismo, completarán la ordenación urbanística precisa en todo el ámbito de la Comarca. Su éxito o fracaso dependerá únicamente de la capacidad de transmitir su significado y su concepción como resultado de la unión de esfuerzos y la voluntaria adhesión al sistema de todos los municipios.

Por lo demás, establece también esta Ley una serie de novedades en relación con disposiciones comunes sobre planeamiento que van desde la previsión de la posibilidad de suspensión del planeamiento urbanístico a la clarificación de sus relaciones con los instrumentos de ordenación territorial o la regulación de la exigencia y efectos de los textos refundidos de instrumentos de planeamiento, extensible también a los de gestión.

## V

La experiencia acumulada en la promoción y ejecución de proyectos supramunicipales en la legislatura anterior aconseja mantener y desarrollar la figura en esta nueva Ley de Urbanismo. Junto a tal regulación, en el Título III se aborda la más novedosa de las directrices de coordinación del planeamiento urbanístico y de la norma técnica de planeamiento, manteniendo, con alguna novedad importante, la regulación de los convenios urbanísticos y de los patrimonios públicos de suelo. Los tres primeros instrumentos constituyen la base fundamental para la intervención autonómica en el ámbito urbanístico además de la que le corresponde, fundamentalmente, en relación con el planeamiento urbanístico municipal, básicamente la misma que le atribuyó la

Ley Urbanística, que amplió de manera notable las facultades municipales en la materia.

En lo que respecta a los proyectos supramunicipales esta Ley asume globalmente la regulación anterior, potenciándola en razón de las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma, y ampliando su ámbito operativo, previsión obvia si se constata cómo el interés supramunicipal puede exigir y justificar la aprobación de proyectos supramunicipales más allá del suelo urbanizable no delimitado o no urbanizable genérico. Desde esta última perspectiva esta Ley reconoce el liderazgo que corresponde a los Municipios, conforme a su plan general, en los suelos urbanos y urbanizables delimitados, esto es, en los que ya hay ciudad o existe una previsión inmediata de incorporación a la misma. Más allá, en el resto de suelos y aun en los suelos urbanizables delimitados cuando se incumpla la programación del plan general, esta Ley atribuye el coprotagonismo en el gobierno del territorio a Comunidad Autónoma y Municipios en función de sus respectivos intereses. Y es que es el ámbito del interés, local o supralocal, el determinante de la Administración que ha de protagonizar la práctica territorial y urbanística.

Cuestión distinta, obviamente, es la relativa a la necesidad de colaboración interadministrativa, que puede ser muy diversa en función de las circunstancias concurrentes, y que normalmente podrá satisfacerse adecuadamente mediante la gestión integrada de proyectos supramunicipales que regula esta Ley, dejando al margen otros instrumentos como las sociedades urbanísticas o los convenios. Precisamente en torno a la colaboración interadministrativa y a la necesidad de superar conflictos habidos en torno a proyectos supramunicipales en ejecución realiza un esfuerzo notable la Ley al prever técnicas novedosas de participación del municipio en las plusvalías urbanísticas generadas por la acción pública autonómica, ampliando así las exigencias constitucionales al hacerles beneficiarios de unas plusvalías no generadas ni ganadas para lo público por su acción, como el establecimiento de un canon calculado sobre la base de la inversión a realizar para la ejecución del proyecto supramunicipal y que puede llegar a alcanzar hasta el cinco por ciento de ésta. Pero no sólo tal canon cumple el propósito enunciado, pues también la previsión de las áreas de gestión integrada o la diferente regulación de las cesiones en los proyectos supramunicipales de iniciativa pública o privada aspiran a servir al mismo objetivo. Por lo demás, regula también esta Ley otras cuestiones en relación con los proyectos supramunicipales como puedan ser las relativas a su incumplimiento, los efectos o su ejecución, que flexibiliza notablemente en sintonía con las disposiciones que sobre ejecución del planeamiento se establecen en el Título quinto.

Por otra parte, se regulan las directrices de coordinación del planeamiento Urbanístico como instrumentos que, aun cuando puedan parecer resultar coincidentes con las directrices parciales territoriales de ordenación del territorio, revisten caracteres más sencillos y territorialmente limitados. Se trata, en definitiva, de establecer un instrumento más ligero y simple que las Directrices parciales que permita a la Administración autonómica agilizar el

diseño y ejecución de actuaciones territoriales de su competencia coordinando ejecutoriamente el planeamiento municipal afectado. Y es que puede ocurrir que ni resulte preciso un proyecto supramunicipal ni bastante con el régimen de autorización de grandes obras de ordenación territorial o de urgencia establecido en esta Ley siendo suficiente la enunciación del objetivo a alcanzar por la Directriz de Coordinación que habrá de plasmarse en el planeamiento municipal. Es la propia Administración autonómica la que limita la discrecionalidad de la que dispone para pronunciarse sobre el planeamiento municipal enunciando los objetivos de índole supralocal que el mismo ha de alcanzar. Se trata de este modo de proporcionar un marco teleológico supramunicipal al planeamiento municipal.

Finalmente, la creación de la norma técnica de planeamiento responde al propósito de normalizar técnicamente los instrumentos de planeamiento y, especialmente, los grafismos, soportes informáticos, terminología y conceptos presentes en los mismos con objeto de facilitar y agilizar su elaboración y conocimiento. Precisamente es la norma técnica de planeamiento, en unión de las normas urbanísticas comarcales, el instrumento que aspira a convertirse en el marco técnico que simplifique el sistema de planeamiento urbanístico en Aragón al cual podrán remitirse los municipios aportando básicamente la documentación gráfica de ordenación.

Diferente encaje en la normativa urbanística, aun cuando se mantenga su consideración como instrumentos especiales, tienen los convenios urbanísticos. No debe ni puede ocultarse el necesario papel que corresponde a la iniciativa privada en un entorno de mercado, de economía social de mercado, como el querido por nuestra Constitución y lo deseable que resulta la concertación de la acción pública con la iniciativa privada. Al servicio de tal concertación, de tal confluencia de voluntades para la efectividad de la ordenación urbanística, está la institución de los convenios urbanísticos. El fomento de la iniciativa privada fue un mandato dirigido a las Administraciones públicas desde la Ley Urbanística que, en alguna medida, no se cuestiona en esta Ley que, más bien al contrario, trata de perfeccionar la regulación precedente de los convenios como cauces efectivos de colaboración para mejorar dicha acción de fomento sin perjuicio para los intereses generales.

La deseable colaboración no debe servir para encubrir auténticas hipotecas, toleradas legal y jurisdiccionalmente, de irrenunciables potestades públicas a través de convenios urbanísticos que, bajo el pretexto de no suponer restricción alguna de las mismas, las condicionan con gravísimas responsabilidades. Y es que la confianza en la economía social de mercado, en éste en definitiva, adecuadamente regulado, no debe ocultar la desconfianza, el rechazo frontal y aun la posible tacha legal del mercadeo urbanístico e inmobiliario al que viene asistiendo la sociedad española y aragonesa en los últimos tiempos. Para ello, para lograr una efectiva transparencia de la acción urbanística, para impedir que una determinada Corporación condicione a largo plazo y de forma difícilmente reversible sin hacer frente a enormes responsabilidades, inasumibles financieramente, la acción urbanística pública de las posteriores, se

exige en esta Ley a todo convenio urbanístico, como condición esencial para su validez, que incorpore de manera expresa y motivada una valoración económica de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban, que habrán de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las obligaciones que les incumban que, en el caso de la Administración, podrá sustituirse por consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obligaciones que le incumban. Lo contrario, es decir, la situación actual que lleva a afirmar que lo pactado en convenio no condiciona las potestades públicas, la potestad reglamentaria misma, pero las sujeta a enormes y no cuantificadas responsabilidades, no supone sino consagrar una renuncia anticipada al ejercicio de dichas potestades en perjuicio de los intereses generales.

Finalmente, en relación con los patrimonios públicos de suelo se ratifican los planteamientos de la reciente Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que refuerza la afectación a los fines legalmente establecidos de los suelos integrados en los mismos, impidiendo la realización de subastas de suelos residenciales libres e imponiendo el concurso como forma de enajenación de los suelos para vivienda protegida en todo caso. Se regula de manera más adecuada el régimen de las reservas de terrenos para constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, que podrán ser establecidas por los municipios o la Comunidad Autónoma, y se introduce una regulación técnicamente más precisa de las áreas y los derechos de tanteo y retracto, derechos de adquisición preferente cuyo objeto fundamental es la obtención de suelos por las Administraciones públicas que les permitan intervenir eficazmente en el mercado del suelo y la vivienda.

## VII

Muchas de las novedades que introduce esta Ley, aun anticipadas y estrechamente conectadas con las materias anteriores, se concentran en su Título V, dedicado a la ejecución del planeamiento, que ha de afectar especialmente a los municipios de mayor dinamismo urbanístico de Aragón y, muy especialmente, a las capitales provinciales, Huesca, Teruel y Zaragoza, en las que es preciso y conveniente introducir prácticas reales de competencia en la actividad urbanística a todos los niveles pero, muy especialmente, al de programación y gestión de la ejecución de un planeamiento actualizado con el que ya cuentan Huesca y Zaragoza y ha de tener en breve Teruel. Pero, lejos de olvidar una vez más a los pequeños municipios, esta Ley la querido que la transformación de la gestión sea total, no sólo en aquellos Municipios donde el dinamismo urbanístico permite un eficaz y eficiente funcionamiento del mercado sino también en aquellos otros donde así no ocurra, para los que se desarrollan con precisión los regímenes de edificación y urbanización simultáneas y de ejecución de obras de urbanización en régimen de obras públicas ordinarias financiadas con contribuciones especiales, dejando ahora al margen la adaptación del régimen urbanístico de la propiedad del suelo en

pequeños municipios que se realiza en el nuevo Título VII. Se trata, por tanto, de establecer procedimientos de gestión urbanística que, reforzando las garantías de control público en las diferentes modalidades de actuación, introduzcan una variedad suficiente para atender las necesidades, tremendamente diversas, de nuestros municipios. Partiendo de la distinción entre actuaciones de urbanización y actuaciones aisladas, se diferencia en las primeras la gestión directa de la gestión indirecta, en régimen de programas de urbanización, que se adjudican en competencia.

Este Título IV se estructura en seis capítulos que se dedican al establecimiento de una serie de disposiciones generales sobre competencia, presupuestos y ámbitos para la ejecución, seguidas de las relativas a aprovechamientos y áreas de reparto, entendidas éstas como simple mecanismo para definir ámbitos de adscripción de sistemas generales y reparto de aprovechamientos intersectorial que no tienen por qué extenderse al conjunto del suelo urbano o urbanizable, obtención de terrenos dotacionales potenciando la que no genere costes presupuestarios directos a la Administración, expropiación forzosa, ejerciendo por fin en plenitud las competencias autonómicas en la materia y creando el Jurado Aragonés de Expropiación, formas de gestión de la urbanización y, finalmente, edificación y urbanización simultáneas y ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias financiadas mediante contribuciones especiales. Se regulan también, como una muestra más de la inequívoca de la confianza puesta en la efectiva colaboración entre Administraciones que inspira esta Ley, como antes ha quedado expuesto, es el régimen de las áreas de gestión integrada, en las cuales se prevé la gestión de un consorcio gestor con participación de todas las Administraciones implicadas.

Conforme a esta Ley la ejecución del planeamiento en unidades de ejecución tendrá lugar directamente, mediante expropiación o reparcelación, o indirectamente mediante aprobación del correspondiente programa de urbanización. La Administración elige libremente la modalidad de gestión que considere más adecuada al interés público. Los propietarios, de este modo, participarán en la gestión urbanística financiándola en los supuestos de gestión directa por reparcelación y de gestión indirecta mediante programa de urbanización o incluso, en este último supuesto, ejecutándola materialmente cuando se hayan constituido en agrupación de interés urbanístico y hayan resultado adjudicatarios, en virtud en su caso del régimen de adjudicación preferente, del programa. La aprobación y adjudicación en competencia del programa garantiza que el planeamiento se ejecutará en las mejores condiciones posibles para el interés general sin merma de los derechos que corresponden a los titulares del suelo, que podrán apartarse del proceso de gestión instando la expropiación de sus terrenos.

## VIII

Grandes novedades introduce esta nueva Ley también en lo relativo al régimen de edificación forzosa y al del deber de conservación y la ruina. En lo que respecta al régimen de edificación forzosa se establecen procedimientos eficaces para garantizar el cumplimiento del deber de edificar expropiando o, alternativamente, sustituyendo, si es preciso, al propietario incumplidor ya sea iniciando el procedimiento de oficio ya a instancia de terceros, evitando prácticas fraudulentas que auspiciaba la anterior Ley Urbanística para eludir la intervención administrativa. Se trata, por tanto, de garantizar una vez más la primacía del interés general sobre el particular colaborando con la iniciativa privada de manera que sea ésta la que sustituya la actitud obstativa del propietario al cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

Por otra parte, también en lo relativo al régimen de edificación resultan destacables las modificaciones referentes al régimen del deber de conservación y la ruina. A este respecto, mediante la presente Ley se simplifica y concreta el alcance del deber de conservación de los propietarios, que se fija en la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, al tiempo que se establece la conservación o rehabilitación como consecuencia práctica de un deterioro no superior a tal límite. En todo caso, la consecuencia del incumplimiento del deber de conservación podrá ser ya no sólo la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas sino también la expropiación del inmueble o la aplicación del régimen de edificación forzosa al que se ha aludido anteriormente.

En tercer lugar, se perfecciona la regulación de la inspección periódica de construcciones y edificaciones, que podrá imponer el propio planeamiento o los municipios mediante ordenanza en las áreas que se delimiten y que determinará la obligación de los propietarios de realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de los inmuebles. En todo caso, los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación, así como el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

En estrecha conexión con la inspección periódica de construcciones y edificaciones se regula el régimen de la ruina, ya que, frente a los tres supuestos anteriores, esta Ley establece la procedencia de la declaración de la situación

legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, o cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos antes señalados, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio. En todo caso, se mantiene la posibilidad, ya prevista en la Ley Urbanística, de que el Ayuntamiento opte por rehabilitar o conservar el inmueble, iniciando u ordenando la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

## IX

Esta Ley establece relevantes novedades sobre el régimen jurídico de la disciplina urbanística al sustituir prácticamente en su integridad la tipificación establecida en su día por la Ley Urbanística. Con esta Ley, por lo demás, se aspira a proporcionar un régimen de protección de la legalidad y sancionador que, sin merma de las garantías constitucionalmente exigibles, resulte eficaz. Y es que la intervención pública en materia tan sensible como la urbanística, que tantos y tan grandes esfuerzos exige del empresariado y las familias, sólo resultará legitimada, especialmente con el nivel de intensidad que alcanza en esta Ley, si se garantiza eficazmente su cumplimiento y se reacciona contundentemente contra su incumplimiento reponiendo la legalidad. Se introducen, por otra parte, mecanismos que tienden a fomentar el cumplimiento voluntario de las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad acordadas por la Administración.

## X

El Título VII recoge la esencia del régimen urbanístico simplificado de los pequeños municipios. No quiere decirse con ello que todo lo anterior conforme un marco urbanístico insusceptible de modulación alguna. Tanto en materia de planeamiento, especialmente en lo que respecta al plan general de ordenación urbana, cuyos contenidos mínimos se gradúan en función de la población o complejidad de los Municipios, o a las normas urbanísticas comarcales, que incorporan el régimen ya expuesto, como en materia de gestión urbanística, con la potenciación de instrumentos como la urbanización y edificación simultáneas o la ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, son herramientas al servicio de los Municipios con menor capacidad o medios para la acción urbanística.



El régimen urbanístico simplificado aparece conformado en este último Título de la Ley como una oferta a los Municipios para que se doten de un sistema de ordenación y gestión urbanística adecuado a sus necesidades y características. Huyendo nuevamente de planteamientos dogmáticos sobre la propiedad del suelo vinculados a la sacralización de la equidistribución, se proponen técnicas que asumen el carácter asistemático de los desarrollos urbanísticos en estos Municipios de escaso dinamismo y tratan de proporcionar cauces que den respuesta a las necesidades de autoconsumo urbanístico y edificatorio, único gran problema, junto a la preservación de los núcleos consolidados, en estos pequeños municipios.

En lo que respecta a la ordenación urbanística, esta Ley contempla las dos fundamentales situaciones posibles, esto es, la ausencia de plan general de ordenación urbana o la existencia de plan general de ordenación urbana. En cualquiera de estos supuestos se establecen relevantes novedades. Así en aquellos pequeños municipios que carezcan de plan general se aplicará el régimen de zonas de borde, mientras que en los municipios con plan general simplificado se introducen una serie de alternativas que permiten adaptar éste a sus peculiares características tanto en lo relativo a clasificación, como a reservas, determinaciones y documentación, posibilidad de remitirse a normas urbanísticas comarcales o posibilidad de prever el régimen de zonas de borde para núcleos concretos del término municipal, entre otras cuestiones.

También en lo relativo al régimen urbanístico de la propiedad se introducen modulaciones en estos municipios. Así, si el plan general puede ordenar todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, sin remitir a planeamiento de desarrollo y adaptar, en los términos que pudieran establecerse reglamentariamente, las reservas exigibles para usos dotacionales, zonas verdes y espacios libres, y aun eliminarlas en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de Reforma Interior, imponiéndose para los planes parciales una reserva mínima del veinte por ciento de la superficie que ordenen con destino a dotaciones locales y espacios libres, en los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado o de reserva donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, mientras que el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de terrenos en el resto del suelo urbano no consolidado o de reserva y en el suelo urbanizable será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, correspondiendo el resto del aprovechamiento subjetivo a la Administración actuante, si bien con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno podrá elevarse el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario en las condiciones que se fijen hasta llegar a ser como máximo el resultante de aplicar a la propiedad aportada el aprovechamiento medio de la unidad o del sector, según proceda.

Por otra parte, la gestión urbanística responde en los pequeños municipios a planteamientos indiscutiblemente diferentes de los de los Municipios más dinámicos. Las técnicas y procedimientos adaptados a la realidad de Zaragoza, Huesca o Teruel, entre otros grandes municipios aragoneses, resultan del todo inadecuadas para muchos otros municipios donde ni hay mercado ni hay negocio sino simple necesidad personal de consumo de suelo para uso propio. Es por ello que esta Ley elimina en estos municipios cualquier rigidez en la distinción de categorías que pudiera imponer la ejecución en unidades de ejecución y potencia la gestión al margen de ellas sin impedirla cuando resulte conveniente. Así, la ejecución del planeamiento en los municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley, siendo posible en el suelo urbano de estos municipios en todo caso la ejecución del planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, que podrán ser financiadas mediante contribuciones especiales. En los pequeños municipios que carezcan de plan general los Ayuntamientos podrán imponer al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano..

Con todo ello, por lo demás, no se quieren olvidar otras acciones públicas en la materia, especialmente las políticas de fomento de la rehabilitación urbana en pequeños municipios en el marco de las políticas públicas de vivienda, que constituye el objeto de la disposición adicional tercera de esta Ley.

## XI

Finalmente, la Ley se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, finales y derogatoria. Entre las disposiciones adicionales conviene destacar las dedicadas a la posible reorganización de la Administración urbanística de la Comunidad Autónoma, profundamente afectada por la normativa ambiental y de patrimonio cultural aragonés, el fomento de la rehabilitación en pequeños municipios, antes aludido, o la modificación de aspectos concretos de las Leyes 9/1998, de 22 de diciembre de cooperativas de Aragón, y 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.

Por otra parte, las disposiciones transitorias que incorpora esta Ley tratan de paliar o evitar cualquier problema que pudiera derivarse de su entrada en vigor garantizando, por otra parte, que los aspectos esenciales de la nueva regulación desde la perspectiva de los objetivos que se propone alcanzar, lo hacen de la manera y en el tiempo más rápidos posibles. En todo caso, se prevé el régimen transitorio aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística, los procedimientos de otorgamiento de licencias, autorización de usos en suelo urbanizable, los proyectos Supramunicipales, la delimitación de sectores, las reservas para dotaciones, zonas verdes y espacios libres, la ejecución del

planeamiento, la autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, la regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas, el régimen transitorio del suelo y de los instrumentos urbanísticos vigentes, a los procedimientos sancionadores y a los convenios urbanísticos.

## **TITULO PRELIMINAR**

### **CAPITULO I**

#### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 1.- Objeto.**

1. Esta Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, el vuelo y el subsuelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La actividad urbanística comprende la clasificación, el planeamiento, la urbanización, la intervención en el mercado del suelo y la vivienda y en el uso del mismo y la disciplina urbanística y territorial.

3. La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio.

##### **Artículo 2.- Finalidades**

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a) Conseguir un desarrollo sostenible, equilibrado y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Aragón.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna, evitando la especulación del suelo.

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad urbanizadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.

- b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional.
- c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.
- d) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.
- f) La protección del patrimonio cultural, urbanístico y arquitectónico aragonés.
- g) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.
- h) La promoción sostenida, eficaz y eficiente de las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

**Artículo 3.- Función pública.**

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, desarrollándola, en el caso de que se considere adecuado, en colaboración con la iniciativa privada.
2. Para el desarrollo de la actividad urbanística, a la Administración Pública competente le corresponden las siguientes funciones:
  - a) Redacción y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
  - b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
  - c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
  - d) Dirección, inspección y control de la ejecución del planeamiento y, en su caso, su ejecución directa.
  - e) Intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el desarrollo y aplicación de las políticas públicas de suelo y vivienda.
  - f) Policía del uso del suelo y de la edificación y protección de la legalidad urbanística y de vivienda.
  - g) Sanción de las infracciones administrativas.
  - h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.
3. La ordenación territorial y urbanística y las políticas públicas de suelo y vivienda se rigen, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española.

## **CAPITULO II**

### **Organización y competencias**

#### **Artículo 4.-** *Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la función pública de ordenación del territorio y el ejercicio de las competencias urbanísticas que expresamente le hayan sido atribuidas.

2. Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio de Huesca, Teruel y Zaragoza y el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón son órganos colegiados de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, cuya composición se determinará reglamentariamente.

3. Las competencias urbanísticas que se atribuyeran a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano competente para ejercerlas, corresponderán al titular del Departamento competente en materia de urbanismo.

#### **Artículo 5.-** *Comarcas.*

1. Corresponde a las comarcas la función de cooperación y asistencia a los municipios de la comarca en el desarrollo de la actividad urbanística y la colaboración con la Administración de la Comunidad Autónoma en la ordenación del territorio comarcal ejerciendo las competencias que les sean legalmente atribuidas.

2. Las comarcas podrán establecer un Servicio Comarcal de Urbanismo, bajo forma de organización especial sin personalidad jurídica, a través del cual ejercerán sus funciones y competencias sobre actividad urbanística.

#### **Artículo 6.-** *Municipios.*

1. Para la gestión de sus respectivos intereses los Municipios ejercerán las competencias que les hayan sido atribuidas y cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.

2. Los Municipios que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de sus competencias urbanísticas podrán recabar la asistencia de la correspondiente Comarca. La asistencia se formalizará mediante convenios de colaboración entre las Administraciones implicadas, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, y podrá implicar la delegación de competencias o encomienda de gestión, incluso general y por tiempo indefinido, a favor de los Servicios Comarcales de Urbanismo.

#### **Artículo 7.-** *Sociedades urbanísticas*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las Comarcas, los Municipios y las entidades instrumentales de todos ellos podrán constituir por sí solas, entre sí, mediante consorcios, o con terceros, sociedades urbanísticas de

carácter mercantil para el estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico u otro objeto de la incumbencia de las Administraciones que la constituyan siempre que no implique ejercicio de autoridad. Las sociedades de capital íntegramente público participadas por diferentes entes públicos tendrán la consideración de empresa pública dependiente de la Administración que ostente la mayor participación del capital social o, en caso de igualdad, de aquella que se señale en sus Estatutos sociales.

2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

a) La elaboración y redacción de proyectos supramunicipales, planeamiento de desarrollo o estudios de detalle, así como de cualesquiera instrumentos de gestión urbanística o informes, estudios o asistencia técnicas en materia urbanística.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones de suelo y vivienda sin necesidad de que se transmitan o aporten necesariamente terrenos o aprovechamientos. Si todas o alguna de las entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión y promoción de patrimonios públicos de suelo, así como la ejecución de actuaciones sobre los mismos, conforme al destino que le es propio.

d) La conservación y explotación de la urbanización, a costa de los propietarios y bajo la dependencia de la Administración actuante, con los derechos y deberes de las entidades urbanísticas de conservación.

e) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento territorial o urbanístico u otras actuaciones determinadas.

3. Las sociedades urbanísticas que tengan la condición de empresa pública podrán recibir encargos de ejecución de la Administración titular. El mismo régimen se aplicará a aquellas sociedades urbanísticas de capital íntegramente público que no tengan la condición de empresa pública.

4. Para la realización de su objeto social las sociedades urbanísticas tendrán, de conformidad con su naturaleza y con la normativa que les resulte de aplicación, las facultades que se les atribuyan y en todo caso las siguientes:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho privado, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos y en la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Ejercitar la gestión de la urbanización y los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente conforme a lo establecido en esta Ley.

e) Actuar tanto como entidad instrumental de las entidades titulares o como entidad privada, cuando proceda, y en concurrencia plena con terceros.

f) Ostentar la condición de beneficiaria de expropiaciones urbanísticas conforme a lo establecido en esta Ley.

### **CAPITULO III**

#### **Participación privada**

**Artículo 8.- Fomento, voluntariedad y colaboración.**

1. Las Administraciones públicas competentes podrán fomentar la participación de los particulares en la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y en la ejecución de las políticas públicas de suelo, sin perjuicio, en cualquier caso, de la asunción directa por las mismas de dichas tareas.

2. Los particulares, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento, podrán colaborar libremente con la Administración pública en el desarrollo de la actividad urbanística y las políticas públicas de suelo y vivienda. En cualquier caso, la Administración podrá hacer uso de técnicas públicas de gestión para asegurar la efectividad de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma, las Comarcas y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios de carácter administrativo con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar, conforme a los principios de transparencia y publicidad, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora.

**Artículo 9.- Entidades urbanísticas colaboradoras.**

1. La participación en la gestión urbanística podrá tener lugar mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras con personalidad jurídica propia y, cuando resulte de las determinaciones de esta Ley o sus disposiciones de desarrollo, naturaleza administrativa.

2. La creación y pertenencia a estas entidades será obligatoria en los supuestos establecidos en esta Ley o en sus disposiciones de desarrollo, en los proyectos supramunicipales, el plan general o el planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular.

### **CAPITULO IV**

#### **Estatuto urbanístico del ciudadano**

**Artículo 10.- Promoción de derechos constitucionales.**

Las Administraciones públicas orientarán su actuación territorial y urbanística a la consecución de los derechos constitucionales de los ciudadanos. En

particular, la garantía, reconocimiento, respeto y protección de dichos derechos informará el planeamiento y la gestión urbanística procurando promover en la mayor medida posible los siguientes derechos:

a) Al desarrollo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada en términos, como mínimo, de definición y ejecución por las Administraciones públicas de las correspondientes y permanentes políticas de programación pública de vivienda y de viviendas protegidas.

b) A la clasificación y calificación por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de suelo adecuado y suficiente, reservándose el que proceda para la construcción de viviendas protegidas, para, una vez urbanizado y edificado en su caso, hacer efectivo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

c) A la aplicación preferente del suelo de propiedad pública que resulte innecesario para los fines que lo hagan de dominio público y, en particular, de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, a los fines establecidos en esta Ley.

d) A la puesta en el mercado por las Administraciones públicas, cuando proceda y preferentemente en régimen de cesión del derecho de superficie, de suelo de su propiedad en términos dirigidos a la regulación del mercado del suelo y la lucha contra la especulación.

e) A la no afección de la vivienda que constituya su domicilio o residencia u otros lugares de habitación humana por radiaciones o inmisiones contaminantes de cualquier tipo que desborden los límites máximos admitidos por la legislación que resulte de aplicación.

f) A un medio ambiente urbano adecuado, tanto en la ciudad existente como en el tejido urbano de nueva creación, y, en consecuencia, a que se cumplan estrictamente los límites de edificabilidad y las reservas que resulten exigibles conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

g) Al acceso a toda la información territorial, urbanística y ambiental de la que dispongan las Administraciones públicas en los términos establecidos en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

h) A la participación en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de cualesquiera instrumentos de ejecución y aplicación de éste.

i) A colaborar en la actividad territorial y urbanística de planeamiento o gestión en los términos establecidos en esta Ley y, en particular, a ejercer la iniciativa, en ejercicio de la libertad de empresa, para la obtención mediante procedimiento en competencia de título administrativo habilitante del desarrollo de la actividad de urbanización.

j) Al ejercicio de la acción pública conforme a lo establecido en esta Ley ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.



**Artículo 11.- Deberes del ciudadano.**

Para la consecución de los objetivos previstos en el artículo anterior, todos los ciudadanos tienen los siguientes deberes en relación con la actividad territorial y urbanística de las Administraciones públicas:

- a) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente natural y urbano.
- b) Preservar el patrimonio cultural y arquitectónico.
- c) Respetar y hacer uso adecuado, atendidas sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos y, en particular, del mobiliario urbano.
- d) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros o sin contar con los correspondientes títulos habilitantes.
- e) Evitar actuaciones que comporten riesgo para el medio ambiente natural o urbano y cumplir los deberes o levantar las cargas para su preservación conforme a la legislación que resulte de aplicación.
- f) Colaborar en la actividad territorial y urbanística de planeamiento, gestión o disciplina en los términos establecidos en esta Ley.

**TITULO PRIMERO**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**CAPITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 12.- Régimen del suelo.**

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en esta Ley y, por remisión legal, en el planeamiento, de acuerdo con la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

2. Corresponden a los propietarios del suelo los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el planeamiento urbanístico municipal atribuya al subsuelo. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada está sometido a las exigencias de conservación del patrimonio cultural aragonés y a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

3. Se presumirá público el aprovechamiento urbanístico del subsuelo cuando el planeamiento no permita su apropiación privada conforme al apartado anterior.

**Artículo 13.- Clasificación y categorías.**

1. Corresponde al plan general la clasificación de todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en las siguientes clases y categorías:

- a) Suelo urbano, consolidado o no consolidado.
- b) Suelo urbanizable, delimitado y, en su caso, ordenado, o no delimitado.
- c) Suelo no urbanizable, especial o genérico.

2. En los Municipios que carezcan de plan general, el suelo que no tenga la condición de urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

**CAPITULO II  
SUELO URBANO**

**Sección 1.<sup>a</sup>  
CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**

**Artículo 14.- Concepto.**

Tendrán la condición de suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

**Artículo 15.- Categorías.**

1. El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado conforme a lo establecido en esta Ley.

2. El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos siguientes:

a) Los terrenos a que se refiere la letra b) del artículo anterior.

b) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y los servicios establecidos en el artículo anterior cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento queden sometidos a operaciones de reforma interior, incluidas las dirigidas al

establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de ejecución, cuando su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente o cuando se les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiera, por exigirlo el plan general, la delimitación previa de unidades de ejecución discontinuas.

3. En los restantes supuestos el plan general atribuirá a los terrenos clasificados como suelo urbano la condición de suelo urbano consolidado.

#### **Artículo 16.- Solar.**

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de cumplir los requisitos establecidos en la **letra a) del artículo 14 de esta Ley**, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras. En este supuesto de ausencia de determinaciones suficientes del planeamiento, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros.

### **Sección 2.<sup>a</sup> RÉGIMEN**

#### **Artículo 17.- Derechos.**

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del suelo urbano no consolidado a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en esta Ley y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación conforme a lo establecido en el **artículo 181 de esta Ley**. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.

3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a los artículos siguientes, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 18.- Deberes en suelo urbano consolidado.**

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

**Artículo 19.- Deberes en suelo urbano no consolidado.**

En suelo urbano no consolidado los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Promover su transformación de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.
- b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado. La Administración no participará en las cargas de urbanización correspondientes a dicho suelo. Mediando acuerdo, la cesión podrá también materializarse en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, o en construcciones situadas en dicha clase y categoría de suelo, pudiendo también computarse por tal concepto su coste de rehabilitación.

f) Realizar la edificación de conformidad con la ordenación territorial y urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

### **CAPITULO III** **SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Sección 1.<sup>a</sup>** **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 20.-** *Concepto y categorías.*

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el plan general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales o por otros análogos que justifiquen su exclusión del proceso urbanizador.

c) Que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el plan general, y en su caso, por los instrumentos de ordenación territorial, si así lo establecieran.

2. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

##### **Artículo 21.-** *Destino.*

1. Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

2. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del **artículo 205 de esta Ley**, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

### **Artículo 22.-** *Concepto.*

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los enumerados en la **letra a) del artículo 20** y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

### **Artículo 23.-** *Régimen.*

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento de rango superior o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los **artículos 25 a 27 de esta Ley** para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

3. Las construcciones, instalaciones o usos que, no lesionando el valor específico que se trata de proteger con la clasificación del suelo como no urbanizable especial y sin infringir el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, no estén previstas en los instrumentos señalados en el apartado primero de este artículo sólo podrán autorizarse, aplicando los mismos procedimientos señalados en el apartado precedente, previa evaluación de impacto territorial salvo que resulte preceptiva la evaluación de impacto ambiental.

## **Sección 3.<sup>a</sup>** **SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

### **Artículo 24.-** *Suelo no urbanizable genérico.*

Constituirá el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana.

**Artículo 25.- Construcciones sujetas a licencia municipal.**

1. En suelo no urbanizable genérico, los Ayuntamientos podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las normas urbanísticas comarcales, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación. Se consideran incluidas en este grupo como construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias las vinculadas a usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas, invernaderos o cámaras frigoríficas en explotación familiar.

b) Las destinadas a las restantes explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación. Se consideran incluidas en este grupo como construcciones e instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente las vinculadas a usos de turismo activo y aventura diferentes del alojamiento, centros de interpretación y aulas de la naturaleza, áreas de picnic y establecimientos provisionales vinculados a dichas áreas, instalaciones de control ambiental o forestal u observatorios meteorológicos y las de carácter público destinadas a un uso recreativo en relación con la naturaleza.

c) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación. Se consideran incluidas en este grupo las construcciones e instalaciones provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella, los depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas, los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

d) En los Municipios que cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en apartado segundo del **artículo 205 de esta Ley**. Salvo que el planeamiento prohíba este tipo de construcciones o establezca condiciones más severas, se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de

arbolado. El Gobierno de Aragón podrá ampliar o reducir, conforme a criterios objetivos, la parcela mínima para áreas homogéneas del territorio aragonés.

2. Mediante Ordenanza municipal podrá establecerse un canon, nunca superior al cinco por ciento del coste total del proyecto de ejecución y sin perjuicio de las tasas que procedan, por la atribución de aprovechamientos urbanísticos al suelo no urbanizable en los supuestos de las letras a), b) y d) del apartado anterior, así como en los establecidos en la letra c) del mismo en aquellos casos en que soporten usos susceptibles de generar aprovechamiento económico.

**Artículo 26.- Construcciones sujetas a autorización especial.**

1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las normas urbanísticas comarcales, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granjas-escuela, usos vinculados a centros penitenciarios y de reclusión, usos deportivos al aire libre, circuitos de motor, campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo, usos de carácter recreativo tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las destinadas a usos de carácter cooperativo o asociativo agrario no incluidas en la letra a) del artículo anterior, las de carácter público destinadas a un uso agrario, los depósitos de áridos, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos, instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural y las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

b) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

c) En los Municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en la letra c) del artículo anterior.



2. Mediante Ordenanza municipal podrá establecerse un canon, nunca superior al cinco por ciento del coste total del proyecto de ejecución y sin perjuicio de las tasas que procedan, por la atribución de aprovechamientos urbanísticos al suelo no urbanizable en los supuestos del apartado anterior.

**Artículo 27.- Procedimiento para la autorización municipal especial**

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos. Asimismo, deberá incluirse en la solicitud, si se refiere de construcciones o instalaciones de interés público, justificación de tal interés y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural; si se refiere a obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la renovación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse; y, finalmente, si se refiere a edificios aislados destinados a vivienda familiar, justificación de la imposibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con circunstancias objetivas. Asimismo, deberá adjuntarse los informes preceptivos que procedan, justificarse la propiedad de la parcela mínima exigida en la legislación urbanística e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación, incluyendo los informes preceptivos exigibles, a información pública y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo de dos meses. En el informe habrá de valorarse el interés público de la construcción o instalación, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural; la conveniencia y alcance de la renovación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse; o las circunstancias sobre la base de las cuales pueda considerarse que no existe peligro de formación de un núcleo de población si lo autorizado fuese edificio aislado destinado a vivienda familiar. El informe negativo comunicado dentro de plazo al Ayuntamiento será vinculante.

Conforme a lo que establezcan las normas urbanísticas comarcales o en el plan general, en su caso, entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que la Administración competente para informar o resolver valorará conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, estarán las siguientes:

1ª. Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

2ª. Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc., red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

3ª. Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

4ª. Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

5ª. Existencia en sus inmediaciones de equipamientos socioculturales o deportivos.

6ª. Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas en un número igual o mayor de tres dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros en las provincias de Teruel y Zaragoza y cien metros en la provincia de Huesca.

7ª. Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

c) Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente. En la resolución deberán valorarse las mismas circunstancias que, conforme a la letra anterior, han de valorarse en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

2. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, y remitir directamente la documentación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicándolo al Ayuntamiento. Si transcurren dos meses más sin que el Ayuntamiento resolviera ni la Comisión Provincial emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, sin perjuicio de la licencia de obras.

## **CAPITULO IV** **SUELO URBANIZABLE**

### **Sección 1.ª** **CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**

#### **Artículo 28.- Concepto.**

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

**Artículo 29.- Categorías.**

1. El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y, en su caso, ordenado, y suelo urbanizable no delimitado.
2. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

**Sección 2.<sup>a</sup>  
RÉGIMEN**

**Artículo 30.- Derecho y deber de urbanizar.**

1. El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del plan parcial o especial correspondiente y la aprobación del programa de urbanización.
2. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de esta Ley que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.
3. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del suelo urbanizable a través de las formas de gestión previstas en esta Ley y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

**Artículo 31.- Deberes de los propietarios.**

1. En suelo urbanizable delimitado ordenado los propietarios tendrán los deberes establecidos en el **artículo 19 de esta Ley**, así como el de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto incluyendo las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos. La cesión prevista en la **letra e) del artículo 19 de esta Ley** se calculará en todo caso sobre el aprovechamiento medio del área de reparto.
2. En suelo urbanizable delimitado no ordenado y suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán el deber de promover su transformación de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento, cuando se aplique la gestión indirecta. Una vez ordenado, los propietarios tendrán los deberes establecidos en el apartado anterior.

**Artículo 32.- Suelo urbanizable delimitado.**

1. El propio plan general establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.
2. En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrá edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

3. No obstante, podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el **artículo 181 de esta Ley** y con los efectos expresados en el mismo.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el plan general, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. Asimismo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales previstos en el plan general o Proyecto Supramunicipal.

**Artículo 33.- Suelo urbanizable no delimitado.**

1. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los **artículos 25 a 27 de esta Ley**, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el **artículo 21** de la misma.

2. En el mismo supuesto los particulares, sean o no propietarios, podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio.

3. En la solicitud de consulta se especificarán los siguientes extremos:

a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, señalando o redelimitando una o varias unidades de ejecución. Su perímetro se configurará con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la pormenorizada del sector, previéndolo del modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.

b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución de la actuación de urbanización.

4. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

a) Declaración de la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de la forma de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

b) Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

5. La consulta deberá evacuarse en el plazo de dos meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud, transcurrido el cual sin notificación de acuerdo alguno podrá reiterarse ante el Director general competente en materia de de urbanismo, para que, previo requerimiento al Municipio y, caso de no ser atendido éste, en sustitución del mismo, se pronuncie, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, sobre la viabilidad o no de la transformación pretendida en el plazo de un mes desde el vencimiento sin efecto del requerimiento practicado. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo, considerándose inviable la transformación.

El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la transformación objeto de ésta deberá publicarse en el «Boletín Oficial de Aragón» y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, un plazo de dos meses para que los consultantes presenten los instrumentos precisos para la gestión de la urbanización.

## **TITULO SEGUNDO**

### **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **CAPITULO I**

#### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

##### **Sección 1.<sup>a</sup>**

##### **CONTENIDO**

###### **Artículo 34.-** *Concepto.*

1. El plan general de ordenación urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

2. El plan general habrá de respetar las determinaciones vinculantes de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los planes de Ordenación de los Recursos Naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

###### **Artículo 35.-** *Ordenación estructural.*

1. Los planes generales de ordenación urbana establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general

y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, mediante las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo. La delimitación de sectores de ordenación mediante planes parciales o planes especiales deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad, determinándose su perímetro mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos, con los límites del suelo no urbanizable o con otros elementos suficiente y motivadamente significativos.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, respetando en todo caso las reservas mínimas establecidas en la legislación de vivienda.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

1.º Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre cinco y diez metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

2.º Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente, en instrumento de ordenación de rango superior o en las normas urbanísticas comarcales.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y delimitado.

e) Para el suelo urbanizable no delimitado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su delimitación y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su delimitación.

Tales criterios podrán establecerse con carácter general o diferenciado para cada una de las zonas en que se hubiera dividido a estos efectos el suelo urbanizable no delimitado y podrán referirse a aspectos tales como los relativos

a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, mayores reservas de terrenos respecto de las legalmente exigibles para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional, todo ello con la finalidad de garantizar la adecuada inserción de cada nuevo sector en la estructura urbanística municipal. En particular, el plan general podrá condicionar la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los ya delimitados en el mismo.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbano no consolidado y urbanizable y de los diferentes sectores.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable especial, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del plan.

2. En Huesca, Teruel, Zaragoza, en los municipios de más de diez mil habitantes, así como, mediando acuerdo del Consejero competente en materia de urbanismo, en los municipios con población de derecho superior a cinco mil habitantes o en aquellos que por su relevancia territorial lo requieran, la ordenación estructural comprenderá, además, las siguientes determinaciones:

a) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación.

b) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés supramunicipal que requieran las características de estos municipios.

3. En los restantes municipios, el plan general de ordenación urbana podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en el apartado anterior. En estos municipios no es preceptiva la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y urbanizable, tomándose en su ausencia como referencia de aprovechamiento subjetivo el aprovechamiento medio correspondiente al sector o la unidad de ejecución.

4. Los umbrales demográficos a los que se refiere este artículo se considerarán en el momento en que haya de aprobarse inicialmente el plan general de ordenación urbana o su revisión.

**Artículo 36.- Suelo urbano consolidado.**

En suelo urbano consolidado, el plan general establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
- d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- e) Establecimiento de plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
- f) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

**Artículo 37.- Suelo urbano no consolidado.**

1. En suelo urbano no consolidado, cuando el plan general prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá como ordenación pormenorizada, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, la forma de gestión de la urbanización, los plazos para ejecutarla y, en su caso, la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

2. En suelo urbano no consolidado, cuando el plan general establezca sectores precisados de planeamiento de desarrollo, establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan.
- d) Las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- e) Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.
- f) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.



3. El plan general identificará, distinguiéndolos de las áreas de reforma interior, los sectores de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante planes parciales conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

**Artículo 38.- Suelo no urbanizable.**

En suelo no urbanizable, el plan general establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- a) Régimen de protección diferenciada, que no tenga carácter estructural, de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
- b) Señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

**Artículo 39.- Suelo urbanizable delimitado.**

1. En suelo urbanizable delimitado, el plan general contendrá las siguientes determinaciones:

- a) División en sectores para su desarrollo en planes parciales.
- b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.
- d) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
- e) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.
- f) Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.
- g) En su caso, el plan general podrá señalar la forma o formas de gestión previstas, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.
- h) Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.
- i) Facultativamente, bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

2. Potestativamente, el plan general podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 34 respecto de sectores del suelo urbanizable delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos de ejecución de los correspondientes sectores y unidades.

**Artículo 40.- Suelo urbanizable no delimitado.**

En suelo urbanizable no delimitado, el plan general podrá establecer como ordenación pormenorizada normativa complementaria, especialmente de protección, que no tenga carácter estructural.

**Artículo 41.- Sectores.**

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un plan parcial o de un plan de Reforma Interior. Cada uno de estos planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

**Artículo 42.- Documentación.**

Las determinaciones del plan general establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico.

**Sección 2.<sup>a</sup>  
PROCEDIMIENTO**

**Artículo 43.- Procedimiento municipal.**

1. El plan general será formulado por el Ayuntamiento. En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.

2. Aprobado inicialmente el plan por el Ayuntamiento Pleno, se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Cuando nadie concurriera a la información pública, el plan se presentará directamente a la aprobación definitiva por el órgano competente.

3. El propio Ayuntamiento Pleno, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

4. El plan general que comprenda varios Municipios habrá de ser formulado de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos.

**Artículo 44.- Aprobación definitiva.**

1. La aprobación definitiva del plan general corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, salvo cuando se trate de un Municipio capital de Provincia o de un plan conjunto de varios Municipios de distintas Provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

2. El órgano competente para la aprobación definitiva examinará el plan general en todos sus aspectos y, especialmente, en lo relativo a las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y de los planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la ordenación estructural, el equilibrio territorial, la justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia de la ordenación y los objetivos propuestos con cualesquiera políticas autonómicas con relevancia territorial. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, el órgano competente para la aprobación definitiva observare que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, devolverá el expediente al Ayuntamiento y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del procedimiento en sede municipal. El órgano competente para resolver podrá ampliar el plazo para emitir su resolución conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

3. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución.

**Artículo 45.- Aprobación parcial.**

Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del plan general afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que podrá denegarse o quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. El Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones.

## **CAPITULO II PLANES PARCIALES**

### **Sección 1.ª CONTENIDO**

#### **Artículo 46.- Objeto.**

1. Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general de ordenación urbana, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no dispongan de dicha ordenación.

2. Los planes parciales podrán también tener por objeto la modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el plan general de ordenación urbana para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

3. No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general.

#### **Artículo 47.- Determinaciones.**

Los planes parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el **artículo 36 de esta Ley** para el plan general en suelo urbano consolidado, las siguientes:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación urbana, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes normas urbanísticas comarcales, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el plan general de ordenación urbana.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del plan general de ordenación urbana y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el plan general de ordenación urbana, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

g) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que se definan conforme a lo establecido en el plan general y de los diferentes sectores.

h) Las bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.

i) Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

#### **Artículo 48.- Densidad.**

1. La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a la caracterización del municipio y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

2. La densidad resultante de la ordenación pormenorizada no podrá superar los siguientes parámetros:

a) En sectores de uso característico residencial, setenta y cinco viviendas por hectárea, con la edificabilidad máxima que establezca el plan general. Cuando el uso característico residencial sea turístico no se superará la edificabilidad de cincuenta decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo o edificabilidad inferior que establezca el plan general.

b) En sectores de uso característico industrial o terciario, una edificabilidad máxima de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

#### **Artículo 49.- Módulos de reserva.**

1. Los planes parciales habrán de respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a esta Ley y al plan general que desarrollen. Las unidades de cómputo de reservas serán las siguientes:

a) En ámbitos cuyo uso característico sea el industrial o de servicios, cien metros cuadrados de superficie construida de tales usos.

b) En ámbitos cuyo uso característico sea el residencial, cada vivienda construida, salvo que su número no estuviese fijado en el planeamiento en cuyo caso la reserva se computará por cada cien metros cuadrados de superficie residencial construida.

2. Las reservas que habrán de respetar los planes parciales serán las siguientes:

a) Dieciocho metros cuadrados de terreno para espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público, cuya superficie no será inferior al diez por ciento de la total del sector, con independencia del sistema general de espacios libres públicos y de los equipamientos deportivos.

b) Diez metros cuadrados de terreno para centros culturales y docentes, agrupados para formar unidades escolares completas.

c) Una plaza de aparcamiento, debiendo localizarse, al menos, la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

**3.** En las urbanizaciones privadas, los anteriores módulos de reserva podrán situarse en espacios de propiedad privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público.

**4.** En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para centros docentes y culturales, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

**5.** El Gobierno de Aragón podrá, con carácter general, establecer nuevas categorías y módulos de reserva y modificar o suprimir las categorías y módulos previstos en el apartado primero de este artículo. Asimismo, el Gobierno podrá establecer módulos de reserva especiales para los supuestos establecidos en el apartado tercero de este artículo.

#### **Artículo 50.- Documentación.**

Las determinaciones de los planes parciales se desarrollarán en la memoria, los planos de información, ordenación y proyecto, los catálogos, las normas urbanísticas, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

### **Sección 2.<sup>a</sup>**

#### **PROCEDIMIENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL**

#### **Artículo 51.- Formulación.**

1. Los Ayuntamientos podrán formular planes parciales en cualquier momento, bien de oficio, bien mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancia de los particulares.

2. Los Ayuntamientos podrán fomentar la participación de especialistas en la ordenación urbanística, mediante la convocatoria de concursos de ideas previa a la formulación de los planes parciales, en particular para la ordenación de los espacios que cuantitativa o cualitativamente tengan relevancia en el conjunto del urbanismo municipal.

#### **Artículo 52.- Procedimiento.**

1. La aprobación inicial de los planes parciales corresponde al Ayuntamiento Pleno. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el

plazo de emisión de algún informe, si fuere superior, el expediente se someterá a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá del plazo de dos meses para emitir y comunicar al Ayuntamiento su informe. Dicho informe, que no tendrá carácter vinculante salvo en los supuestos del **apartado segundo del artículo 46 de esta Ley**, deberá basarse en las circunstancias señaladas en el **apartado segundo del artículo 44 de esta Ley**. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio observare que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, devolverá el expediente al Ayuntamiento y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del procedimiento en sede municipal. El órgano autonómico competente para emitir informe podrá ampliar el plazo para ello por un mes adicional.

3. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

### **Sección 3.<sup>a</sup>**

#### **ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO DE INICIATIVA NO MUNICIPAL**

##### **Artículo 53.- Formulación.**

En el suelo urbanizable, podrá formular planes parciales cualquier persona, teniendo preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que primero se hubiera formulado ante el Ayuntamiento en expediente completo.

##### **Artículo 54.- Documentación.**

1. En los planes parciales de iniciativa no municipal, además de la documentación general, habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
- c) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- d) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

e) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.

f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.

2. Los planes parciales podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán.

**Artículo 55.- Procedimiento.**

El procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa no municipal será el mismo establecido para los de iniciativa municipal en el artículo 50 de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales, cuando no habiendo mediado la consulta a la que se refiere el **artículo 33 de esta Ley**, la ordenación propuesta, objetivos o plazos de desarrollo no resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística del municipio y en casos de ilegalidad manifiesta. Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la **disposición adicional quinta de esta Ley**. Concluido el trámite, el promotor podrá remitir el expediente a informe la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que dispondrá para emitirlo de un plazo de dos meses.

c) El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio no tendrá carácter vinculante. No obstante, cuando la Comisión Provincial de Ordenación del territorio emita y notifique al promotor informe desfavorable en los supuestos a que se refiere la letra anterior, no podrá éste solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, sin perjuicio de que éste pueda continuar de oficio el procedimiento.

d) El promotor dispondrá de un plazo de un mes para solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, salvo en los supuestos establecidos en la letra anterior. En caso de silencio, se entenderá aprobado el plan una vez transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el Registro Municipal.



### **CAPITULO III**

#### **PLANES ESPECIALES**

##### **Artículo 56.- Contenido.**

1. Podrán formularse planes especiales, con carácter independiente o en desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y del plan general de ordenación urbana, de conformidad con lo establecido en este capítulo.

2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes Directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

3. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

4. Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y pueden modificar su ordenación pormenorizada conforme a lo establecido para los planes parciales.

##### **Artículo 57.- Planes independientes.**

1. En ausencia de Directrices de Ordenación Territorial y de plan general o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, los Ayuntamientos podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes generales en los **artículos 42 a 45 de esta Ley**.

##### **Artículo 58.- Desarrollo de Directrices Territoriales.**

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Directrices de Ordenación del Territorio y sin necesidad de previa aprobación del plan general de ordenación urbana, los Ayuntamientos y las Administraciones competentes por razón de la materia podrán formular planes especiales para las mismas finalidades establecidas en el artículo anterior.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales de iniciativa municipal en el artículo 50 de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Administración competente por razón de la materia que hubiere formulado el plan especial será también competente para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública y remitirlo a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. No obstante, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por incumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales y documentales establecidas en esta Ley.

b) Cuando los planes especiales afecten a Municipios de diversas Provincias, corresponde la emisión del informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

**Artículo 59.-** *Desarrollo del plan general.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el plan general, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:

a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.

b) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

c) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.

d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano.

e) Vincular el destino de terrenos o construcciones a la construcción de viviendas protegidas o a otros usos sociales.

f) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los **artículos 52 o 55 de esta Ley**. En los supuestos establecidos en la letra f) del apartado anterior en que el planeamiento sea promovido por la Administración de la Comunidad Autónoma la competencia para la aprobación inicial y la tramitación del expediente hasta su remisión al órgano competente para la aprobación definitiva corresponderá al Consejero competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por incumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales y documentales establecidas en esta Ley.

**Artículo 60.-** *Planes especiales de reforma interior.*

Los planes especiales de Reforma Interior en suelo urbano sólo podrán formularse en desarrollo del plan general para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Podrán constituir el objeto de estos planes operaciones de reforma interior aisladas o en unidad de ejecución que, en desarrollo de la ordenación

estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) Contendrán las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales en los **artículos 46 a 50 de esta Ley**, incluyendo las reglas de densidad y los módulos de reserva conforme a lo que señale el plan general. En particular, el plan general podrá reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, las reservas exigibles en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente. En las áreas de reforma interior, la densidad en ningún caso podrá ser superior a cien viviendas por hectárea ni la edificabilidad superior a la establecida en el plan general.

c) Los planes que tengan por objeto actuaciones de urbanización contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, los plazos de ejecución y la determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general. Podrán también contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán.

#### **Artículo 61.- Conjuntos de Interés Cultural.**

1. La declaración de un Conjunto de Interés Cultural determinará la obligación del Ayuntamiento de redactar uno o varios planes especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la legislación del Patrimonio Cultural Aragonés. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los **artículos 52 o 55 de esta Ley**.

2. No obstante, no será preceptiva la formulación de este plan especial cuando el Ayuntamiento acuerde incorporar directamente en el plan general de ordenación urbana las determinaciones propias de tales planes especiales.

3. Los planes especiales de protección deberán incorporar una memoria económica en la que se concreten las fuentes de financiación reales o previsibles para ejecutar las actuaciones previstas por ellos en los Conjuntos de Interés Cultural.

## **CAPITULO IV** **OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **Sección 1.<sup>a</sup>** **ESTUDIOS DE DETALLE**

#### **Artículo 62.- Contenido.**

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

#### **Artículo 63.- Procedimiento.**

1. Cualquier persona podrá formular a su costa estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de un mes como mínimo.

2. En la tramitación de estudios de detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) El Alcalde sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.

b) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la

disposición adicional quinta de esta Ley, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y, tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del estudio.

d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **NORMAS URBANÍSTICAS COMARCALES**

### **Artículo 64.- Objeto y vinculatoriedad.**

1. Las normas urbanísticas comarcales tienen por objeto establecer un marco normativo general y uniforme a los planes generales de ordenación urbana de los municipios incluidos en la delimitación comarcal, cuyas determinaciones podrán asumirse en estos como contenido propio, y un marco normativo subsidiario para los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana.

2. Las normas urbanísticas comarcales tienen también por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística en el marco de la presente Ley y su desarrollo reglamentario.

3. Las normas urbanísticas comarcales podrán contener:

a) Recomendaciones, que tendrán la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materia de urbanismo. Podrán ser asumidas como vinculantes por los municipios en su plan general.

b) Directrices, con la eficacia de normas vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, quedando en la disposición de los municipios la adopción de las medidas más idóneas para conseguir unos y otros en cada caso.

c) Normas sustantivas de ordenación de aplicación y eficacia directas para los municipios que no cuenten con plan general de ordenación urbana o que, teniéndolo, las asuman en el mismo como vinculantes.

### **Artículo 65.- Finalidades y contenido.**

1. Las normas urbanísticas comarcales podrán regular contenidos propios de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante:

a) El establecimiento de soluciones-tipo para las cuestiones que se plantean con mayor frecuencia en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica y, en todo caso, conforme a lo establecido expresamente en esta Ley, para la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías. Tendrán el carácter de recomendación.

b) El diseño de modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación, de las zonas de borde de los pequeños municipios o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del

suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados. Tendrán el carácter de recomendaciones, si bien los instrumentos de ordenación urbanística podrán remitirse a las mismas. De forma excepcional y justificadamente podrán tener el carácter de normativa de aplicación directa hasta que los respectivos municipios se doten del correspondiente plan general de ordenación urbana.

c) La fijación de requisitos de calidad urbanística de la ordenación de conformidad con la norma técnica de planeamiento. Tendrán el carácter de recomendación.

2. Las normas urbanísticas comarcales modularán, con carácter de recomendación, las determinaciones que hayan de contener los planes generales de ordenación urbana, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Aragón. Asimismo, contendrán, con carácter de directrices o recomendaciones y de conformidad con la Norma Técnica de planeamiento, prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento.

3. Las normas urbanísticas comarcales definirán, conforme a lo establecido en esta Ley y con carácter de recomendación, los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser consideradas actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

#### **Artículo 66.- Aprobación.**

1. Las normas urbanísticas comarcales serán redactadas por el Servicio Comarcal de Urbanismo.

2. Se tramitarán, aprobarán, modificarán y revisarán por el procedimiento establecido en los **artículos 43 a 45** para los planes generales de ordenación urbana, correspondiendo la aprobación inicial y provisional al Consejo Comarcal.

3. Las normas urbanísticas comarcales prevalecerán en los términos en ellas establecidos sobre los planes generales de ordenación urbana y restantes instrumentos urbanísticos de los municipios incluidos en las correspondientes delimitaciones comarcales en los términos establecidos en esta Ley.

### **Sección 3.<sup>a</sup>** **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 67.- Ordenanzas de edificación.**

1. Mediante Ordenanzas de edificación, los Municipios podrán regular:

a) Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

2. Las Ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el plan general ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del Patrimonio Cultural Aragonés.

3. Para la aprobación de las Ordenanzas, se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local.

## **CAPITULO V** **DISPOSICIONES COMUNES**

### **Sección 1.<sup>a</sup>** **SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

#### **Artículo 68.- Supuestos.**

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los planes urbanísticos o Estudios de Detalle.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el párrafo anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan simultáneamente el plan o estudio de detalle en vigor y la modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

#### **Artículo 69.- Plazos.**

1. La suspensión a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

2. Si, con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo anterior, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en

cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, en aquellos supuestos en que, como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, el contenido de lo proyectado hubiese devenido urbanísticamente inviable, en todo o en parte.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **EFFECTOS**

### **Artículo 70.-** *Obligatoriedad.*

1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los planes, Normas y Ordenanzas urbanísticos.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes, Normas y Ordenanzas urbanísticos, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

### **Artículo 71.-** *Ejecutividad.*

Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

### **Artículo 72.-** *Legitimación de expropiaciones.*

La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

### **Artículo 73.-** *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.



### **Sección 3.<sup>a</sup>** **VIGENCIA Y ALTERACIÓN**

#### **Artículo 74.- Reglas generales.**

1. Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

2. Cuando lo establezca expresamente la legislación sectorial o, aun no siendo así, para la redacción o revisión de instrumentos de ordenación territorial, instrumento de ordenación o protección ambiental u otros instrumentos de ordenación de carácter supramunicipal, el Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio o municipios afectados e informe favorable del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial y para su posterior alteración, cualquier instrumento de planeamiento por un plazo de hasta dos años. En el plazo de seis meses desde el acuerdo de suspensión se establecerán, en su caso, las normas transitoriamente aplicables en sustitución de las suspendidas, y se concretará, en su caso, el ámbito y los efectos de dicha suspensión.

3. La entrada en vigor sobrevenida de instrumentos de ordenación territorial comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico.

b) La adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma que establezcan sus directrices.

c) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la alteración de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en éstas.

4. La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

5. Los propietarios tendrán derecho a instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general.

#### **Artículo 75.- Revisión.**

1. La revisión del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

2. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural.

**Artículo 76.- Procedimiento de modificación.**

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado.

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del plan general, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de esta Ley para los planes parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:

- a) En las modificaciones de los planes generales de Municipios capitales de Provincia o de los planes generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

- b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

3. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado.

**Artículo 77.- Requisitos especiales.**

1. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano se observarán los módulos de reserva que resulten aplicables, salvo que la superficie afectada por la modificación fuese inferior a mil metros cuadrados construidos en cuyo caso la cesión podrá también materializarse en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto el coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

2. Cuando la modificación del plan incremente la edificabilidad residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, que deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de la modificación, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie en cuyo caso la cesión podrá también materializarse en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto el coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

3. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso

público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

**Artículo 78.-** *Modificaciones dotacionales.*

En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general. En las modificaciones de los planes generales de Municipios capitales de Provincia o de los planes generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

**Sección 4.<sup>a</sup>**

**DOCUMENTOS REFUNDIDOS DE PLANEAMIENTO**

**Artículo 79.-** *Documentos refundidos de planeamiento.*

1. El órgano competente para la aprobación definitiva de cualesquiera instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como aquel que ostente la competencia para emitir informes que pudieran tener efecto vinculante para el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva, podrán condicionar total o parcialmente la eficacia de dichos instrumentos a la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes del informe vinculante o de la aprobación definitiva.

2. El documento refundido se presentará ante el órgano que requirió su elaboración. Dicho órgano deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento sobre su adecuación a lo requerido levantando total o parcialmente, según proceda, la suspensión de su eficacia.

3. El documento refundido habrá de diligenciarse por el órgano competente, invalidando simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados, con el visto bueno del órgano que lo aprobó definitivamente o emitió el informe vinculante.

## **TITULO TERCERO** **INSTRUMENTOS ESPECIALES**

### **CAPITULO I** **PROYECTOS SUPRAMUNICIPALES**

#### **Artículo 80.- Objeto y tipología.**

1. Mediante la aprobación de proyectos Supramunicipales, podrán autorizarse en suelo urbanizable no delimitado o suelo no urbanizable actuaciones de urbanización o edificación para la implantación de actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos y el desarrollo de la política autonómica de vivienda y suelo. Podrán también aprobarse proyectos Supramunicipales en suelo urbanizable delimitado una vez hayan transcurrido los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, salvo que la ejecución no se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

2. Los proyectos Supramunicipales que autoricen actuaciones de urbanización serán directamente ejecutables hasta lograr la total funcionalidad de la urbanización precisa. Los actos de edificación y uso del suelo posteriores a la ejecución de la urbanización quedarán sujetos al régimen de autorización y control establecido con carácter general en esta Ley.

3. Los proyectos Supramunicipales cuyo objeto directo sea autorizar actuaciones de edificación serán directamente ejecutables hasta lograr la total funcionalidad de la edificación precisa. Los correspondientes proyectos se remitirán al Ayuntamiento, al objeto de que informe sobre su adaptación al planeamiento urbanístico que resulte de aplicación en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá evacuado dicho informe en sentido favorable. La construcción, modificación y ampliación de los proyectos supramunicipales a que se refiere este apartado no estarán sometidas a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal, siempre que se hayan remitido al Ayuntamiento en tiempo y forma. No procederá la suspensión de la ejecución de estas actuaciones de edificación por los órganos urbanísticos cuando se realicen en cumplimiento de proyecto supramunicipal aprobado por el Gobierno de Aragón por el procedimiento establecido.

4. Los proyectos Supramunicipales, cualquiera que sea su objeto, podrán ordenar su gestión integrada conforme a lo establecido en esta Ley.

#### **Artículo 81.- Declaración.**

1. Con carácter previo, deberá producirse la declaración del interés supramunicipal del Proyecto.

2. Corresponde al Consejero competente por razón de la materia, previa audiencia a los Ayuntamientos afectados por plazo máximo de un mes y con informe favorable del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, pronunciarse sobre la concurrencia del interés supramunicipal. A tal efecto, las

personas o entidades promotoras podrán presentar propuestas de actuación, en las que se indicarán las características fundamentales de las mismas, justificando su interés supramunicipal. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de una propuesta sin producirse resolución expresa, se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. La declaración previa del interés supramunicipal será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.

4. Una vez declarado el interés supramunicipal, el Proyecto Supramunicipal será tramitado por el Departamento competente en materia de obras públicas, al que corresponderá también su ejecución.

#### **Artículo 82.-** *Concurso para la ubicación.*

1. El Consejero competente por razón de la materia, cuando la concreta ubicación del Proyecto Supramunicipal no estuviere predeterminada en éste, podrá dar publicidad al mismo con objeto de que cualesquiera interesados puedan ofrecer posibles ubicaciones, conforme a las características fundamentales de la actuación propuesta, siempre que acrediten la disponibilidad del suelo necesario y la conformidad del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados.

2. La Administración podrá seleccionar libremente la ubicación que considere más adecuada a las características del Proyecto Supramunicipal o declarar desierto el concurso.

3. Determinada la ubicación de un Proyecto Supramunicipal, el ámbito correspondiente tendrá la consideración de área de tanteo y retracto a los efectos de esta Ley.

#### **Artículo 83.-** *Contenido.*

1. Los proyectos Supramunicipales contendrán la ordenación estructural y pormenorizada que precisen en función de las actuaciones que autoricen, plasmadas en los documentos y planos que resulten necesarios, así como los contenidos necesarios para iniciar el expediente expropiatorio o de reparcelación forzosa, cuando hayan de gestionarse directamente, o el procedimiento de aprobación del programa o programas de urbanización precisos, cuando haya de gestionarse indirectamente y, en todo caso, las determinaciones propias del proyecto de urbanización.

2. Los proyectos Supramunicipales podrán incorporar, en función de las actuaciones de urbanización o edificación que autoricen, cuantas determinaciones sean precisas para su plena funcionalidad, incluso las propias del plan general y, entre ellas, las siguientes:

a) Delimitación del ámbito objeto de ordenación y, en su caso, del área o áreas de reparto correspondientes.

b) Estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.

c) Previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación y urbanística aplicables y articulación con los mismas, si los hubiere.

d) Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

e) Determinación de los terrenos destinados al establecimiento de sistemas generales incluidos o adscritos para su obtención, si los hubiere, a unidades del sector o sectores.

f) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos globales y pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión al plan general de ordenación urbana.

g) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del ámbito ordenado y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el propio Proyecto o en el plan general de ordenación urbana, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

h) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con los estándares y características establecidos en esta Ley.

i) El trazado y las características de las galerías y redes propias del ámbito ordenado, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudieran preverse, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

j) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, fijando los plazos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

k) Estudio económico-financiero, en el que se precisarán los costes del Proyecto, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y las fuentes de financiación a utilizar y se justificará su viabilidad económica y el canon que en su caso deba pagarse al Municipio.

l) Delimitación de unidades de ejecución y fijación de la forma de gestión.

ll) Propuesta de Convenio interadministrativo con el Municipio en relación con el momento y condiciones de recepción por éste de la urbanización y, en su caso, asunción de la tutela de la entidad de conservación, las cesiones obligatorias, la cesión de aprovechamiento en proyectos supramunicipales de iniciativa privada y, en general, sobre la gestión del Proyecto Supramunicipal.

3. Los proyectos Supramunicipales incorporarán la documentación precisa para plasmar sus determinaciones y, en particular, la siguiente:

a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones. Asimismo, se justificará la viabilidad económica y financiera de la actuación y, en su caso, la idoneidad del emplazamiento elegido.

b) planos de información.

c) planos de ordenación y proyecto.

- d) Catálogos, en su caso.
  - e) Normas urbanísticas.
  - f) plan de etapas.
  - g) Estudio económico financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.
4. Entre la documentación mínima exigible se incluirá el estudio de su relación con los instrumentos de ordenación territorial y la planificación urbanística y, respecto de esta última, la determinación de las posibles discrepancias determinantes de su necesaria modificación.

**Artículo 84.- Participación en plusvalías urbanísticas.**

1. Los proyectos Supramunicipales podrán establecer el abono por su promotor de un canon al Municipio o Comarca en cuyo territorio hayan de ejecutarse, como contraprestación por la atribución de aprovechamiento urbanístico a dicha actuación. El canon será como máximo del uno por ciento anual del importe total de la inversión a realizar para la ejecución del Proyecto Supramunicipal por periodo no superior a cinco años. El canon se devengará en la fecha de aprobación del Proyecto Supramunicipal y, en su caso, por años naturales desde dicha fecha, salvo que en el propio Proyecto Supramunicipal se estableciesen fechas diferentes para el devengo. Los recursos obtenidos a través de dicho canon deberán destinarse a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo o, en su defecto, a la ejecución de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo.

2. Las cesiones obligatorias resultantes de la aplicación de lo establecido en los artículos 18 y 29 de esta Ley se realizarán, sin perjuicio de la condición de Administración actuante que corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y de cuantas facultades atribuye a la misma esta Ley, conforme a las siguientes reglas:

a) Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales tendrán lugar a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma para su posterior entrega al Ayuntamiento, salvo que, mediando el correspondiente convenio interadministrativo simultáneo o posterior al Proyecto Supramunicipal, se prevea su entrega directa al Ayuntamiento y, en su caso, la asunción por éste de la tutela de la entidad de conservación. La entrega directa podrá vincularse a la aprobación definitiva por el órgano autonómico competente del proyecto de reparcelación.

b) En proyectos Supramunicipales de iniciativa pública o en los que tengan por objeto directo y exclusivo actuaciones de edificación no procederá la cesión establecida en la **letra e) del artículo 19** y el **apartado primero del artículo 31** de esta Ley.

c) En proyectos Supramunicipales de iniciativa privada, la cesión establecida en la **letra e) del artículo 19** y el **apartado primero del artículo 31** de esta Ley tendrá lugar a favor del Municipio en cuyo territorio se desarrolle la

actuación una vez haya sido recibida por éste la urbanización y, en su caso, asumida la tutela de la entidad de conservación. Cuando se haya previsto la entrega directa a que se refiere la letra a) de este apartado, la cesión de aprovechamiento se realizará directamente al Ayuntamiento. En los restantes supuestos la cesión se realizará a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma, que la entregará al Ayuntamiento cuando éste reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación.

**Artículo 85.- Procedimiento y efectos de la aprobación.**

1. Corresponde al promotor formular los distintos documentos que hayan de integrar el Proyecto Supramunicipal.

2. Presentada ante el Departamento competente en materia de obras públicas la documentación correspondiente a un Proyecto declarado de interés supramunicipal, se someterá simultáneamente, por plazo de dos meses como mínimo, a los trámites de audiencia de los Municipios afectados, información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. Simultáneamente se recabarán cuantos informes sean preceptivos y aquellos otros cuya evacuación se considere conveniente.

3. Compete al Gobierno de Aragón aprobar los proyectos Supramunicipales.

4. Cuando la realización del Proyecto requiera la tramitación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, no podrá producirse su aprobación hasta tanto no haya sido dictada la correspondiente Declaración de Impacto por el órgano competente.

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

6. Atendidas la modalidad de actuación que autoricen y la clasificación originaria de los terrenos a los que afecten, la aprobación de proyectos Supramunicipales determinará la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos que constituyan su ámbito, conforme a los destinos que prevean, quedando adscritos a los correspondientes usos públicos los destinados a dotaciones locales o sistemas generales.

7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución del mismo, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa. Asimismo, podrá implicar, cuando lo establezca motivadamente el Proyecto Supramunicipal, la declaración de urgencia de las expropiaciones precisas.

8. A los proyectos Supramunicipales les serán de aplicación las disposiciones sobre suspensión de licencias, efectos, vigencia y alteración y documentos refundidos de planeamiento que se establecen en el último capítulo del Título anterior en cuanto resulten compatibles con las establecidas en este capítulo y adecuadas a sus características esenciales de conformidad con lo que motivadamente se establezca en los mismos.



**Artículo 86.- Ejecución.**

1. La ejecución tendrá lugar bajo la dependencia del Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma competente en materia de obras públicas. Corresponderán al Consejero las competencias que en relación con la aprobación de programas de urbanización o cualesquiera otros instrumentos de gestión corresponden conforme a esta Ley, en los supuestos de ejecución de planeamiento urbanístico, al Ayuntamiento pleno o al Alcalde.

2. La ejecución de los proyectos Supramunicipales promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo proyecto supramunicipal.

3. La ejecución de los proyectos Supramunicipales promovidos por particulares se realizará indirectamente.

4. Los gestores de los proyectos Supramunicipales promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma podrán tener la condición de beneficiarios de la expropiación en los términos establecidos en la legislación de expropiación forzosa. Corresponderá tal condición en todo caso a las sociedades urbanísticas reguladas en esta Ley.

**Artículo 87.- Gestión integrada**

1. Los proyectos Supramunicipales podrán prever su gestión integrada, buscando el equilibrio entre su conservación y las diversas actividades que en ellas tengan lugar y estableciendo sus objetivos, tendentes a conseguir un uso sostenible del territorio.

2. La determinación de la gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La constitución de la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales en la obligación legal de adoptar todas las medidas precisas para la organización consorcial de la gestión.

b) La obligación de la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial, de tasas o precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) El sometimiento de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor de la organización consorcial a los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley.

3. La determinación de la gestión integrada podrá implicar la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la gestión, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación

forzosa. Asimismo, podrá implicar, motivadamente, la declaración de urgencia de las expropiaciones precisas.

4. Para el cumplimiento de los objetivos propios de las áreas sujetas a gestión integrada, el Proyecto Supramunicipal deberá prever su organización en forma de consorcio, al que podrá corresponder la condición de Administración actuante, que se constituirá, en plazo máximo determinado, por la Administración de la Comunidad Autónoma y la entidad o entidades locales afectadas. Transcurrido dicho plazo sin que la constitución del consorcio haya tenido lugar, la Administración de la Comunidad procederá a la constitución de un organismo autónomo que, desde su constitución y conforme a lo que señale el acuerdo de creación, asumirá la totalidad de las competencias precisas para el cumplimiento de los objetivos previstos para dicha área. Las entidades locales afectadas podrán asociarse voluntariamente, en la forma que reglamentariamente se determine, a la actividad del organismo autónomo, cupiendo igualmente, desde que adopten dicha iniciativa y previo convenio interadministrativo, la reorganización de dicho organismo para otorgarle carácter consorcial.

**Artículo 88.- Incumplimiento.**

1. El incumplimiento por el promotor de un Proyecto Supramunicipal de las obligaciones que le incumban podrá dar lugar, sin perjuicio de las medidas que procedan en función del estado de desarrollo de la promoción y, en particular, de la forma de gestión fijada y de la ejecución de las cláusulas penales que hubieran podido establecerse en el propio Proyecto Supramunicipal o acordarse en el correspondiente convenio urbanístico, a la asunción por la Administración de la Comunidad Autónoma de la condición de promotora. La Administración podrá optar por la gestión directa o indirecta de la actuación, o por la reposición de la realidad física al estado anterior a la aprobación del Proyecto Supramunicipal, a costa del promotor. Podrá utilizarse la vía de apremio para recuperar el coste de los gastos causados por la asunción por la Administración de la condición de promotora o de reposición.

2. Cuando la Administración de la Comunidad Autónoma decida reponer la realidad física al estado anterior a la aprobación del Proyecto Supramunicipal deberá declarar la caducidad de éste. La declaración de caducidad corresponderá al Gobierno de Aragón, a propuesta conjunta del Consejero del Departamento que declaró el interés supramunicipal y del Consejero del Departamento competente en materia de obras públicas, previo informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón y audiencia a los interesados, e indicará, en su caso, las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que deban ser modificadas, las condiciones a que queden sometidas las construcciones e instalaciones ya realizadas y aquellas otras que resulten adecuadas para corregir o eliminar los impactos que pudieran producirse en el medio físico.

## **CAPITULO II**

### **DIRECTRICES DE COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **Artículo 89.- Objeto, determinaciones y procedimiento.**

1. Las Directrices de Coordinación del planeamiento Urbanístico tienen por objeto establecer los objetivos de índole supramunicipal que habrán de alcanzar, desde la perspectiva de la ordenación del territorio de Aragón y la ejecución de las políticas sectoriales con impacto territorial sujetas a la competencia de la Comunidad Autónoma, los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios que constituyan su ámbito.

2. Contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Identificación de los municipios que constituyan su ámbito.
- b) Infraestructuras, equipamientos y servicios que conforman la ordenación estructural supramunicipal del ámbito al que afecten.
- c) Objetivos de carácter supramunicipal.
- d) Criterios de coordinación general para el planeamiento urbanístico municipal.
- e) Criterios orientativos o vinculantes para el uso del territorio y, en particular, para la clasificación o calificación del suelo o la fijación de densidades y aprovechamientos en áreas determinadas, en función de criterios supramunicipales.

3. Corresponde redactar las Directrices de Coordinación del planeamiento Urbanístico al Departamento competente en materia de urbanismo. La aprobación inicial de las Directrices corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo. Una vez aprobadas inicialmente, se someterán simultáneamente, por plazo de dos meses como mínimo, a los trámites de audiencia de los Municipios afectados e información pública, recabándose cuantos informes resulten preceptivos y aquellos otros cuya evacuación se considere conveniente. Posteriormente, el expediente se someterá a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, salvo cuando afecte a un Municipio capital de Provincia o a varios Municipios de distintas Provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. Simultáneamente se recabarán cuantos. Compete al Gobierno de Aragón aprobar las Directrices de Coordinación del planeamiento Urbanístico. Transcurrido el plazo de tres meses desde el informe de la Comisión Provincial o el Consejo de Ordenación del Territorio sin que haya recaído acuerdo expreso se entenderá denegada la aprobación por silencio administrativo.

## **CAPITULO III**

### **NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 90.- Objeto, contenido y procedimiento.**

1. La Norma Técnica de planeamiento tendrá por objeto normalizar la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico estandarizando la

terminología y conceptos urbanísticos generales, reduciendo el grado de discrecionalidad en su interpretación, y, en especial, la cartografía de utilidad urbanística.

2. La Norma Técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:

a) Definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de normas urbanísticas comarcales, Normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento u Ordenanzas de edificación.

b) Configuración de las zonas de ordenación sobre la base del sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global sistematizando las diferentes alternativas.

c) Normas técnicas para la elaboración de la cartografía urbanística y para su tratamiento informático.

3. La Norma Técnica de planeamiento será redactada por el Departamento competente en materia de urbanismo oídos los colegios profesionales cuyos titulados tengan competencia profesional en materia urbanística, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. Será sometida a información pública por plazo no inferior a dos meses y aprobada por el Consejero competente en materia de urbanismo.

4. La Norma Técnica de planeamiento tendrá el carácter de recomendación para las normas urbanísticas comarcales y el restante planeamiento territorial y urbanístico salvo que en ella se disponga expresamente lo contrario.

## **CAPITULO IV CONVENIOS URBANÍSTICOS**

### **Artículo 91.- Objeto.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las Comarcas y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora.

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas.

4. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refieren los apartados anteriores se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

5. Todo convenio urbanístico, salvo los incluidos en programas de urbanización que se regirán por su normativa específica, deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban, que deberán prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las obligaciones que les incumban. En el caso de la Administración, tal garantía podrá sustituirse por consignación en presupuesto aprobado, en cuantía

suficiente para hacer frente a sus obligaciones. El cumplimiento de lo establecido en este apartado constituye condición esencial de validez del convenio.

**Artículo 92.- Convenios sobre planeamiento.**

1. Se consideran convenios sobre el planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.

3. No podrán suscribirse convenios urbanísticos que prevean la aprobación o alteración del planeamiento sin previo acuerdo expreso y favorable, desde la perspectiva de sus competencias, del órgano competente para su aprobación definitiva o para la emisión del informe urbanístico determinante del resultado final del procedimiento. Transcurrido el plazo de un mes desde que sea requerido dicho acuerdo, comunicándose íntegramente el proyecto de convenio, sin que el órgano competente se pronuncie se entenderá que su criterio es desfavorable. El cumplimiento de lo establecido en este apartado constituye condición esencial de validez del convenio.

4. El Ayuntamiento conservará en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

**Artículo 93.- Convenios de gestión.**

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo ni del régimen jurídico de gestión de las actuaciones de urbanización establecido en esta Ley.

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio mediante el pago, siempre de manera excepcional, de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.

3. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

## **CAPITULO V** **PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO**

### **Sección 1.ª** **ORGANIZACIÓN**

#### **Artículo 94.- Constitución.**

La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos que dispongan de plan general de ordenación urbana deberán constituir su respectivo patrimonio público de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

#### **Artículo 95.- Naturaleza jurídica.**

1. En todo caso, los ingresos obtenidos mediante enajenación de los terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo.

2. En el supuesto de los patrimonios públicos de suelo constituidos por los municipios, los bienes que lo integren constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales.

#### **Artículo 96.- Bienes integrantes.**

Integrarán el correspondiente Patrimonio Público del Suelo los siguientes terrenos:

a) Los de naturaleza patrimonial que resultaren clasificados como suelo urbano o urbanizable.

b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este Patrimonio.

c) Los clasificados como suelo no urbanizable que se adquieran con la finalidad de incorporarlos al Patrimonio Público del Suelo.

#### **Artículo 97.- Reservas de terrenos.**

1. Los proyectos Supramunicipales y los planes generales de ordenación urbana podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. Podrán también prever dichas reservas, en ausencia de los instrumentos anteriores o de determinaciones en los mismos:

a) El Municipio, en cualquier clase de suelo por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

b) El Gobierno de Aragón, a propuesta del Departamento competente en materia de urbanismo, en suelo urbanizable por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución y en suelo no urbanizable mediante la aprobación al efecto de un plan especial.

2. El establecimiento o delimitación de áreas de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo comporta la sujeción de cuantas transmisiones se efectúen de terrenos u otros bienes inmuebles reservados a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que estableció o declaró la reserva y la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados.

3. La incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de los terrenos u otros bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones en áreas de reserva requerirá la previa aprobación del planeamiento preciso.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **OBJETO**

### **Artículo 98.- Destino.**

Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social.

### **Artículo 99.- Cesiones onerosas.**

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Público del Suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el artículo anterior sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. No obstante, la Administración podrá enajenar mediante subasta los bienes del Patrimonio Público de Suelo no destinados a usos residenciales cuando el planeamiento urbanístico atribuya a los terrenos una finalidad incompatible con los fines señalados en el artículo anterior. Igualmente, la Administración podrá permutar, de acuerdo con la legislación aplicable y de conformidad, en su caso, con lo establecido en la legislación de vivienda, los bienes del Patrimonio Público del Suelo por otros bienes inmuebles que precise a efectos urbanísticos.

2. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda, siempre que no supere los valores legales de repercusión establecidos por la legislación de viviendas protegidas.

3. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

4. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

### **Artículo 100.- Cesiones gratuitas.**

1. En casos justificados, podrán las Administraciones ceder terrenos del Patrimonio Público de Suelo, gratuitamente o por precio inferior al de su valor

urbanístico, para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el artículo anterior.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrán también las Administraciones ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos no destinados a usos residenciales en favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos Municipios.

**Artículo 101.- Cesiones entre Administraciones.**

Los Ayuntamientos, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los del Patrimonio Público de Suelo, con fines de promoción de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.

**Artículo 102.- Derecho de superficie.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Ayuntamientos y las demás personas públicas podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie para la construcción de viviendas protegidas será el establecido en la legislación de vivienda. En los restantes supuestos, el procedimiento aplicable y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

**Sección 2.<sup>a</sup>**

**ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO**

**Artículo 103.- Delimitación de áreas.**

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.



3. El acuerdo de delimitación de estas áreas podrá establecer que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo, así como para erradicar parcelaciones ilegales.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de quince años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

**Artículo 104.-** *Procedimiento para la delimitación de áreas.*

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En los supuestos de gestión directa, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

**Artículo 105.-** *Régimen del derecho de tanteo y retracto.*

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el **artículo 103 de esta Ley** deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de dos meses desde que se haya producido la notificación. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en esta sección.

2. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de tanteo deberá ejercitarse en el plazo de dos meses contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante,

mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

3. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

4. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

5. No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores. A tal efecto, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

## **TITULO CUARTO** **EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPITULO I** **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 106.- Alternativas de ejecución.**

1. La ejecución del planeamiento tendrá lugar a través de las formas de gestión directa o indirecta establecidas en esta Ley preferentemente en unidades de ejecución que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los particulares afectados. Podrá también tener lugar mediante el otorgamiento de licencias de edificación condicionadas a la previa o simultánea urbanización, la aprobación de programas de Edificación o la ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

2. Son actuaciones de urbanización aquellas que consistan en la ejecución de obras públicas que tengan como resultado la producción de dos o más solares dotados de los servicios urbanísticos exigidos en esta Ley, desarrolladas de una sola vez o por fases, en el contexto de una o más unidades de ejecución y conforme a una única programación.

3. Son actuaciones de edificación las que, no estando sujetas al régimen de las actuaciones de urbanización, tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de

urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

4. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

**Artículo 107.- Competencias.**

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los Municipios y se desarrollará a través de los procedimientos de gestión directa o indirecta regulados en la presente Ley. La opción por la gestión directa o indirecta deberá contenerse en el planeamiento que culmine la ordenación de cada clase de suelo.

2. La ejecución de los proyectos Supramunicipales corresponde al Departamento competente en materia de obras públicas. Los proyectos Supramunicipales se ejecutarán directa o indirectamente de conformidad con lo establecido en esta Ley. Cuando hubiesen sido promovidos por particulares éstos podrán presentar con la documentación integrante del Proyecto Supramunicipal o en momento posterior las iniciativas a las que se refiere el **artículo 150 de esta Ley**.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales de Aragón podrán utilizar para la gestión de la actividad de ejecución de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local mediante entes de derecho público, cuando sea posible conforme a su legislación específica, u organismos autónomos, consorcios y sociedades urbanísticas, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

**Artículo 108.- Colaboración de los propietarios.**

1. Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener por objeto competir por la adjudicación de un programa, colaborar con su urbanizador legal de forma convenida con él o con la Administración actuante en los supuestos de gestión directa por reparcelación forzosa.

b) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en la letra anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

d) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

2. El propietario único de los terrenos objeto de un programa de urbanización será considerado Agrupación de Interés Urbanístico por ministerio de esta Ley.

3. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública, a la que se incorporarán sus estatutos, y deberá inscribirse en el Registro de programas de urbanización y Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente del Departamento competente en materia de urbanismo.

**Artículo 109.-** *Presupuestos de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución de los siguientes instrumentos:

a) El planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada, en todo caso.

b) El programa de urbanización, en el caso de las actuaciones de urbanización en régimen de gestión indirecta, con excepción de las que se realicen en régimen de obras públicas ordinarias o en el marco de programas de edificación.

c) El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones que se desarrollen mediante programa de Edificación o las edificatorias con previa o simultánea urbanización.

2. Los programas de urbanización podrán aprobarse, una vez aprobado el plan general, antes, simultánea o posteriormente a la aprobación del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada.

3. A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en esta Ley.

**Artículo 110.-** *Proyectos de Urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:

a) Serán redactados de oficio por la Administración actuante o, en su caso, por el urbanizador o el promotor del planeamiento de iniciativa particular o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten.

b) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de quince días desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de quince días. En los supuestos en que la aprobación inicial se haya producido por silencio administrativo, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley.

d) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde. Cuando los trámites de información pública y audiencia a los interesados se hubieren promovido por iniciativa privada, una vez concluidos, quien hubiere presentado el proyecto podrá solicitar al Alcalde la aprobación definitiva. En cualquier caso, se entenderán definitivamente aprobados los proyectos de Urbanización transcurrido un mes desde la finalización de los trámites de información pública y audiencia a los interesados, cuando hayan sido impulsados por el Ayuntamiento, o desde el requerimiento realizado por quien los hubiere impulsado, cuando lo hayan sido por iniciativa privada.

5. Los proyectos de urbanización podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente y en el mismo procedimiento con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones de urbanización o, en su defecto, con los programas de urbanización. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

6. En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la cuestión se planteará ante la Administración actuante, que ordenará la emisión de informe pericial contradictorio, cuyo coste se imputará a los gastos de urbanización. Alternativamente, las partes podrán someter la cuestión a arbitraje.

#### **Artículo 111.- *Proyectos de obras ordinarias.***

1. Las obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado podrán ejecutarse asistemáticamente mediante proyectos de Obras Ordinarias.

2. Los proyectos de obras ordinarias se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

**Artículo 112.-** *Unidades de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

3. La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento.

4. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no hubieran sido delimitadas mediante los instrumentos señalados en el apartado precedente, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

5. La delimitación de unidades de ejecución en áreas de reforma interior requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del plan general y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 18 de esta Ley.

**Artículo 113.-** *Recepción y conservación de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde a la Administración actuante, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación a la Administración receptora o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se constituya. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la legislación de contratación pública tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde a la Administración que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o así venga establecido en un proyecto supramunicipal, plan general o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

3. Las obras de urbanización resultantes de la ejecución de proyectos Supramunicipales serán recibidas por la Administración actuante, el Consorcio o el Municipio, en los términos acordados en el Convenio incluido, en su caso, en el Proyecto Supramunicipal.

4. Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela de la Administración actuante y pueden

solicitar de ésta la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación.

## **CAPITULO II** **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO**

### **Artículo 114.-** *Definiciones.*

1. El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

### **Artículo 115.-** *Áreas de reparto.*

1. El plan general de ordenación urbana delimitará:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable delimitado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales en suelo urbanizable no incluidos en ningún sector.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, que podrán incluir los sistemas generales en suelo urbano no incluidos en ningún sector. El plan general podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y los servicios establecidos en el **artículo 15 de esta Ley** clasificados como suelo urbano no consolidado cuando se les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiera, por exigirlo el plan general, la delimitación previa de unidades de ejecución discontinuas.

2. En el suelo urbano no consolidado, los planes especiales y, en su caso, los planes parciales podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el plan general de ordenación urbana.

3. La delimitación por un plan parcial de uno o varios sectores en suelo urbanizable no delimitado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

### **Artículo 116.-** *Aprovechamiento medio.*

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial, homogeneizados con respecto al uso y tipología característicos, con objeto de hacer posible la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el

desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a través de la Administración actuante.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

3. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo homogeneizado asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

4. El aprovechamiento medio de un área de reparto en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio, se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector y suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

6. Si se delimita más de un área de reparto en suelo urbanizable delimitado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

**Artículo 117.-** *Coefficientes correctores de uso y tipología.*

1. El plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de mercado. Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas.

2. El plan general podrá, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas en las que se construyan viviendas protegidas o se realicen actos de edificación para otros usos de interés público o social objeto de medidas administrativas de fomento.



**Artículo 118.-** *Aprovechamiento en suelo urbano.*

1. En suelo urbano consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

2. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, correspondiendo el resto del aprovechamiento subjetivo a la Administración actuante. No obstante, con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en las actuaciones de reforma interior en suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario podrá elevarse hasta llegar a ser como máximo el resultante de aplicar a la propiedad aportada el aprovechamiento medio del área de reparto. El plan general, en los términos establecidos reglamentariamente, podrá establecer para todo el territorio que ordene criterios objetivos conforme a los cuales puedan concretarse las actuaciones y condiciones en que puedan adoptarse dichos acuerdos por el Ayuntamiento Pleno.

**Artículo 119.-** *Aprovechamiento en suelo urbanizable.*

1. En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

**Artículo 120.-** *Diferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando el aprovechamiento objetivo homogeneizado de una unidad de ejecución supere al subjetivo de los propietarios incluidos en la misma o cuando el aprovechamiento objetivo homogeneizado de un sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en él, el excedente corresponderá a la Administración actuante, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

2. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución a la que se les asigne en proporción a los aprovechamientos subjetivos netos, después de cesiones al

Ayuntamiento, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.

3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el párrafo primero de este artículo, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, el Ayuntamiento podrá:

a) Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.

b) Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

**Artículo 121.- Bienes de dominio público.**

1. Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

**CAPITULO III**  
**OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES**

**Sección 1.ª**  
**MODALIDADES**

**Artículo 122.- Definiciones.**

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los Municipios se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del Municipio o de incidencia o interés supramunicipal previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

**Artículo 123.-** *Sistemas generales.*

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión en un sector o adscripción a un área de reparto, cuando ello sea posible.

b) Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito del área de reparto, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

c) Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

**Artículo 124.-** *Dotaciones locales.*

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

**Artículo 125.-** *Suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

**Sección 2.<sup>a</sup>**  
**OCUPACIÓN DIRECTA**

**Artículo 126.-** *Concepto.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento.

**Artículo 127.-** *Procedimiento.*

La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> Se publicará y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada

uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos.

2.<sup>a</sup> La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que el Ayuntamiento hará constar, al menos:

- a) Lugar y fecha de otorgamiento.
- b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
- c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.
- d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3.<sup>a</sup> Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

#### **Artículo 128.- Indemnización.**

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado Proyecto de Reparcelación, los interesados podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que el Ayuntamiento la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Aragonés de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

## **CAPITULO IV EXPROPIACIÓN FORZOSA**

### **Sección 1.<sup>a</sup> SUPUESTOS Y PLAZO**

#### **Artículo 129.- Supuestos expropiatorios.**

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya establecido la gestión directa por expropiación para la unidad de ejecución correspondiente o, en todo caso, para la ejecución del correspondiente programa de urbanización respecto de los titulares de derechos afectados por los mismos que no deseen incorporarse a la actuación.

- b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.
- c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.
- d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) En los demás supuestos legalmente previstos.

**Artículo 130.-** *Función social de la propiedad.*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de la obligación de urbanizar o edificar, se declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y la Administración podrá utilizar la vía de apremio o iniciar el expediente expropiatorio. Si en el plazo de dos meses desde la declaración de incumplimiento la Administración no ha optado por la expropiación, debe iniciar los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante enajenación forzosa, de conformidad con la valoración fijada a efectos expropiatorios. La enajenación tendrá lugar mediante subasta o concurso público y podrá convocarse con carácter restringido entre los propietarios afectados y los urbanizadores del mismo sector que estén al corriente de sus obligaciones urbanísticas. El adjudicatario abonará los gastos de urbanización e iniciará las obras de edificación dentro de los seis meses siguientes a la adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de dichas obligaciones, la Administración competente debe acordar la expropiación de la finca de que se trate.

3. En estos casos, del justiprecio o precio resultante de la enajenación forzosa se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

**Artículo 131.-** *Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1. Los Ayuntamientos que dispusieran de Patrimonio Municipal del Suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes

terrenos a la construcción de viviendas de protección pública o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde el acuerdo que ponga fin al expediente de expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino preferente de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas protegidas. Cuando el modo de llevar a cabo la edificación elegido por el Ayuntamiento exija la adjudicación en competencia de la parcela o parcelas o se convoque el concurso para la sustitución del propietario incumplidor al que se refiere el artículo 162 de esta Ley, la iniciación del procedimiento de adjudicación equivaldrá a la iniciación de la edificación.

3. El incumplimiento por parte del Ayuntamiento del plazo para iniciar la edificación conforme al apartado precedente habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión de las mismas.

**Artículo 132.- Superficies expropiables.**

Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle, plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud del urbanizador o, en su caso, de los propietarios.

**Artículo 133.- Servidumbres.**

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el justiprecio que procediere abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación completa del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación expropiatoria.

**Artículo 134.- Plazo.**

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 112, párrafos segundo y tercero, de esta Ley.

**Artículo 135.- Bienes públicos**

Cuando en la superficie expropiada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su

afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del patrimonio de la Administración titular del bien.

### **Sección 2.ª**

#### **PROCEDIMIENTOS EXPROPIATORIOS ESPECIALES POR RAZÓN DE URBANISMO**

##### **Artículo 136.-** *Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados*

1. La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que la Administración actuante, además de proceder a la delimitación de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Si se acreditare en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

##### **Artículo 137.-** *Prohibición de construcciones.*

1. Una vez delimitada una unidad de ejecución que haya de gestionarse directamente por expropiación u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo, sobre su superficie no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes.

2. No obstante lo anterior, podrán autorizarse en supuestos concretos y excepcionales, la Administración actuante podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras dando cuenta al Ayuntamiento cuando no sea éste la Administración expropiante.

##### **Artículo 138.-** *Expropiación individualizada o conjunta.*

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, la Administración actuante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta Ley.

3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en esta Ley.

**Artículo 139.- Procedimiento de tasación conjunta.**

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón» y en un periódico de los dos de mayor circulación de la provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Cuando el expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal coincidirá con el de los interesados.

7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al «Boletín Oficial de Aragón» a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

8. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

**Artículo 140.- Aprobación del expediente de tasación conjunta.**

1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un



término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad. En este caso, tendrán derecho a percibir dicho justiprecio, con el premio de afección, incrementado en un cinco por ciento.

4. La resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en los apartados sexto, séptimo y octavo del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

#### **Artículo 141.- Pago o consignación.**

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo conforme al artículo 222 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriera alguno de los supuestos en los que proceda la consignación, la Administración procederá a realizarla por el importe correspondiente.

3. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirá por los preceptos de la normativa estatal de expropiación forzosa.

#### **Artículo 142.- Modalidades de pago.**

1. El pago del justiprecio, en cualesquiera expropiaciones de terrenos, podrá realizarse en efectivo o, mediando acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar, siempre que exista conformidad de los expropiados, con terrenos resultantes de la propia actuación.

3. El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización podrá alcanzarse a iniciativa de la Administración actuante o del particular expropiado, que deberán dirigirse por escrito a tal efecto a la otra parte. En todo caso, Administración o expropiado deberán comunicar su respuesta en el plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de la Administración o de la petición del expropiado. No podrá efectuarse el pago del justiprecio en la forma regulada en este artículo sin la previa petición o conformidad fehacientes del expropiado. Acordado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se harán constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca, libre de cargas, por un valor equivalente al consignado en el acta, otorgando la Administración expropiante la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado, sin necesidad de autorización o aprobación alguna. Si no estuviese conforme el expropiado con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Aragonés de Expropiación a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

**Artículo 143.- Ocupación e inscripción registral.**

1. Una vez adoptado el acuerdo de aprobación del expediente de tasación conjunta o efectuado el pago o consignación del expediente de expropiación individualizada podrán ocuparse las fincas expropiadas, levantando el acta o actas de ocupación que procedan.

2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas ocupadas tendrá lugar en la forma y condiciones establecidas en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo mediante la certificación administrativa en ella establecida.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo, finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente, siendo mantenida en todo caso en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

4. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, o fincas

o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, se procederá en la forma establecida en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo.

### **Sección 3.<sup>a</sup>** **JURADO ARAGONÉS DE EXPROPIACIÓN**

#### **Artículo 144.-** *Jurado Aragonés de Expropiación.*

1. El Jurado Aragonés de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito al Departamento competente en materia de obras públicas, que habrá de proporcionarle los medios precisos para su funcionamiento con plena autonomía funcional.

2. Al Jurado Aragonés de Expropiación corresponde la competencia para la fijación del justo precio en las expropiaciones en las que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o cualquiera de las entidades locales de Aragón. Sus actos ponen fin a la vía administrativa.

3. El Jurado Aragonés de Expropiación lo integrarán los siguientes miembros:

a) Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Departamento competente en materia de obras públicas, que presidirá.

b) Un funcionario para cuyo ingreso se requiera titulación superior con destino en el Departamento competente en materia de obras públicas, que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.

c) Un Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma en servicio activo.

d) Un técnico facultativo superior, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, en servicio activo, en todo caso, en la Administración de la Comunidad Autónoma, todos ellos propuestos por el Departamento competente en materia de urbanismo.

e) Dos técnicos facultativos propuestos por el Departamento competente en materia de Administración Local, a propuesta de las asociaciones o federaciones de entidades locales aragonesas, de acuerdo con su representatividad, oído el Consejo Local de Aragón.

f) Un profesional libre colegiado en representación de las organizaciones colegiales oficiales de arquitectos o ingenieros superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes a expropiar.

g) Un representante de la entidad local expropiante, cuando se trate de expropiaciones locales, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar como ponentes de las propuestas de acuerdo del Jurado Aragonés de Expropiación, e intervenir en sus deliberaciones, sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales de Aragón.

5. Reglamentariamente se establecerá el régimen de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación, previendo su posible funcionamiento en secciones provinciales.

## **CAPÍTULO QUINTO** **FORMAS DE GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

### **Sección 1.<sup>a</sup>** **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Subsección 1.<sup>a</sup>** **REGLAS COMUNES**

##### **Artículo 145.-** *Modalidades.*

La ejecución de la urbanización en unidades de ejecución podrá realizarse directamente, mediante expropiación o reparcelación forzosa, o indirectamente, mediante la adjudicación del correspondiente programa de urbanización.

##### **Artículo 146.-** *Elección.*

La Administración, al aprobar el planeamiento, el programa o la delimitación de la unidad de ejecución, elegirá la modalidad de gestión que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

##### **Artículo 147.-** *Gastos de urbanización.*

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos se comprenderán, en su caso, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes, programas y proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste de los planes de desarrollo, de los programas de urbanización y de los proyectos de Urbanización y gastos originados por la reparcelación.

d) En los supuestos de gestión indirecta, el coste de los planes de desarrollo, de los programas de urbanización y de los proyectos de Urbanización y los demás gastos acreditados en los términos establecidos reglamentariamente, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente el planeamiento o programa sin resultar adjudicatario.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

3. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios y titulares en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

4. La Administración actuante podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la propia Administración, en los supuestos de gestión directa por reparcelación forzosa, o el urbanizador, en los de gestión indirecta, no hubiera sido posible al elaborarse el proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento del beneficio empresarial del urbanizador.

## Subsección 2.<sup>a</sup> REPARCELACIÓN

### **Artículo 148.- Objeto.**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración actuante.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, en su caso.

3. La ejecución del planeamiento exige la determinación de la forma de gestión de la actuación y, en los supuestos establecidos en esta Ley, la reparcelación forzosa de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

4. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

### **Artículo 149.- Reparcelación voluntaria y forzosa**

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación que, de común acuerdo, en el plazo que se establezca al fijar la gestión directa por reparcelación y formalizada en escritura pública, presenten los propietarios constituidos en Agrupación de

Interés Urbanístico y, en su caso, éstos en unión del urbanizador. Dicha propuesta será sometida directamente a información pública por diez días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación administrativa, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y los propietarios no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior.

**Artículo 150.- Contenido.**

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, en suelo urbano, salvo pacto o renuncia expresa, el derecho de los propietarios en la reparcelación será proporcional al valor urbanístico de sus respectivas parcelas al inicio del expediente de reparcelación.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento o que deriven de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, determinadas en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales. Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del plan en ejecución, se calculará con las mismas reglas que se utilizan para su fijación por la citada Administración tributaria.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al

valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en la letra b) de este artículo, sin incluir los costes de urbanización.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración actuante para su incorporación al patrimonio público del suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

#### **Artículo 151.- Exclusiones.**

No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### **Artículo 152.- Reparcelación económica.**

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de todos los terrenos de la unidad de ejecución.

2. En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos susceptibles de reparcelación material y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

**Artículo 153.-** *Suspensión de licencias.*

1. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

2. No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

**Artículo 154.-** *Procedimiento.*

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización en el **apartado cuarto del artículo 110 de esta Ley** salvo en los supuestos establecidos en el **artículo 150 de esta Ley**, en los que se tramitará y aprobará junto al programa de urbanización.

**Artículo 155.-** *Efectos.*

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la ejecución del planeamiento.

**Sección 2.<sup>a</sup>**

**GESTIÓN DIRECTA DE LA URBANIZACIÓN**

**Artículo 156.-** *Gestión directa.*

1. La gestión directa de la actividad de ejecución del planeamiento requiere la reparcelación o expropiación por la Administración actuante, a su elección, de los terrenos afectados por la misma en los términos establecidos en los apartados siguientes.

2. No será precisa en estos supuestos la aprobación de programas de urbanización. El planeamiento o el acuerdo de delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa deberán incluir, en todo caso, las determinaciones propias de los programas que resulten precisas para la ejecución y, potestativamente, el correspondiente anexo expropiatorio o proyecto de reparcelación forzosa, que se entenderán inicialmente aprobados



con el acuerdo de aprobación del planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

**Artículo 157.-** *Gestión directa por expropiación.*

1. La gestión directa por expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. La Administración podrá acordar, antes de aprobar definitivamente la relación de bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. Las condiciones de liberación deberán ser expresamente aceptadas por el solicitante e inscritas en el Registro de la Propiedad indicando los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación, los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio y las garantías que ha de prestar el titular de los bienes o derechos liberados para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas. El incumplimiento de las condiciones supondrá la pérdida de las garantías y la aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

3. La Administración actuante podrá ceder los solares resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes de los patrimonios públicos de suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes.

**Artículo 158.-** *Gestión directa por reparcelación*

1. La gestión directa por reparcelación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por reparcelación forzosa. No obstante, en el acuerdo que determinen la gestión directa por reparcelación podrá otorgarse a los propietarios plazo no superior a un mes para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al **artículo 149 de esta Ley**.

3. La Administración actuante podrá exigir pagos a cuenta a los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

### **Sección 3.<sup>a</sup>** **GESTIÓN INDIRECTA DE LA URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 159.-** *Programas de urbanización.*

1. Los programas de urbanización planifican la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas.

2. El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere la **letra c) del apartado segundo del artículo 15** se adaptarán a su finalidad específica.

#### **Artículo 160.-** *Finalidades.*

1. Los programas de urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del subjetivo correspondiente a los propietarios de los terrenos.

2. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

#### **Artículo 161.-** *Contenido.*

Los programas de urbanización tendrán el siguiente contenido:

a) Identificación de su ámbito.

b) Establecimiento o desarrollo de las bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.

c) Descripción de las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

d) Fijación del inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

- e) Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- f) Establecimiento de los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.
- g) Aseguramiento del cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al veinte por ciento del coste previsto de las obras de urbanización.
- h) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al urbanizador o los propietarios.

**Artículo 162.- Documentación.**

1. Los programas de urbanización contendrán, en los términos establecidos en los apartados siguientes, la correspondiente alternativa técnica, una propuesta de convenio urbanístico y una proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica estará integrada por los siguientes documentos:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación pormenorizada establecida en el plan general de ordenación urbana, en el planeamiento de desarrollo o que contenga propuesta de ordenación que complete pormenorizadamente la del sector, o unidad de ejecución, o modifique la determinada en el planeamiento.

b) Anteproyecto de urbanización comprensivo de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

3. La propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas.

4. Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones a los patrimonios públicos de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

e) En su caso, compromisos en orden a la ejecución o pago de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado, previa aprobación del correspondiente proyecto de obras ordinarias, cuando proceda, o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo.

**Artículo 163.-** *Derechos y prerrogativas del urbanizador.*

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia al aprobar el programa según convenio estipulado en éste.

2. El urbanizador habrá de garantizar, en forma y proporción suficientes, el coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el programa que a él le incumbe financiar, ello sin perjuicio de su repercusión en la propiedad de los solares resultantes. Asimismo, si el proyecto de urbanización no es aprobado simultáneamente junto al programa le corresponde al urbanizador redactarlo.

3. El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Redactar y someter a la aprobación del órgano competente los instrumentos de planeamiento precisos para legitimar la ejecución de la actuación.

b) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

c) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.

d) Exigir, prestando las garantías exigibles, que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador, en

cuanto perceptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

e) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.

f) Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.

4. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante previa aprobación por ésta, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. Dicha cesión, y su aceptación, deberán formalizarse en escritura pública.

5. El urbanizador tendrá en todo caso la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa.

#### **Artículo 164.- Responsabilidades del urbanizador.**

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla las obligaciones que le incumben adeudará a la Administración actuante las siguientes cantidades:

a) En caso de resolución del programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado, y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

2. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, inactividad o falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

3. En defecto de previsión al respecto en el programa de urbanización, el urbanizador responderá ante la Administración conforme a lo establecido para el contratista de obras en la normativa de contratación pública. La Administración tendrá respecto del urbanizador los derechos y prerrogativas que la normativa de contratación pública le otorga en relación con el contratista de obras.

**Artículo 165.-** *Garantía de promoción.*

1. Todo urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al veinte por ciento del coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el planeamiento.

2. Cuando actúen como urbanizadores las Administraciones públicas o entidades instrumentales de las mismas, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse mediante créditos comprometidos con cargo a presupuestos públicos.

**Artículo 166.-** *Garantía de retribución.*

1. El urbanizador deberá, para exigir de los propietarios su retribución, asegurar ante la Administración actuante su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que, por valor igual a la retribución que las motive debidamente actualizado, en su caso, se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y; en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

2. Las garantías consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación de contratación pública y serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que concluyan, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada.

**Artículo 167.-** *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios afectados por un programa tendrán los siguientes derechos:  
a) Recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir.

b) Cooperar en la actuación en los términos establecidos por esta Ley y el programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. La cooperación se concretará bien en el abono en metálico y como retribución al urbanizador de la cuota parte que les corresponda de las cargas de urbanización, bien en la contribución proporcionada a los gastos de urbanización mediante terrenos edificables.

c) Someter a consideración de la Administración actuante, de acuerdo con el urbanizador y para la mejor ejecución de dicho programa, sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la **letra a) del apartado cuarto del artículo 162 de esta Ley.**

d) Exigir, cuando contribuya a las cargas de urbanización, que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la actuación en los términos previstos por la presente Ley.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del programa de urbanización, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso, el acuerdo aprobatorio del programa de urbanización determinará la urgencia de la expropiación con los efectos establecidos en la legislación estatal de expropiación forzosa.

3. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación urbanística y el programa.

**Artículo 168.- Pago mediante cuotas de urbanización.**

1. Salvo en el caso de que el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o uso de interés social, procederá la retribución en metálico de la urbanización:

a) Cuando así se determine en la adjudicación del programa de urbanización.

b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. El propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y a la Administración actuante dentro de los diez días siguientes a la aprobación del programa de urbanización, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por el urbanizador.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. Las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

2. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada que podrá aprobar la Administración actuante, previa audiencia de los propietarios, cuando surjan circunstancias técnicas objetivas que el urbanizador no pudo prever al redactar el proyecto de urbanización. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación el urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

3. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

4. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación de urbanización, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.



**Artículo 169.- Resolución de conflictos y arbitraje.**

Los conflictos derivados de la ejecución de programas de urbanización que se produzcan entre urbanizador y propietarios acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por la Administración actuante salvo que, siendo susceptibles de arbitraje y autorizándolo dicha Administración, los sometan al mismo conforme a lo establecido en la legislación vigente. La sumisión a arbitraje no podrá suponer alteración alguna de los plazos de ejecución establecidos en el programa de urbanización. Si así ocurriera la Administración podrá resolver ejecutoriamente el conflicto comunicándolo a urbanizador y propietarios.

**Artículo 170.- Redacción y promoción de los programas.**

1. Podrán redactar y promover programas de urbanización:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Administración de la Comunidad Autónoma o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial o la ejecución de proyectos supramunicipales y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a equipamientos y dotaciones públicas o a actuaciones de urbanización que fomenten la industrialización o la vivienda protegida. En este caso, su tramitación se sujetará a las reglas establecidas para los planes especiales y su aprobación corresponderá al Consejero competente en materia de urbanismo.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones de urbanización.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

2. Cualquiera de las personas o entidades anteriores, sea o no propietaria de los terrenos afectados, podrá entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los programas a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Cualquier persona o entidad que pretenda elaborar una propuesta de programas de urbanización podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

**Artículo 171.- Tramitación**

1. Las alternativas técnicas de programa de urbanización que comprendan, al menos, el anteproyecto de urbanización al que se refiere la **letra b) del**

**apartado segundo del artículo 162 de esta Ley** se presentarán para su tramitación ante el Alcalde.

2. El Alcalde podrá:

a) Proponer al Ayuntamiento Pleno que desestime la petición. El Pleno podrá desestimarla razonadamente o establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador, acordando lo dispuesto en el siguiente apartado.

b) Someterla a información pública, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes, por plazo de un mes.

3. El Ayuntamiento puede someter a información pública propuestas de programa, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el apartado anterior debidamente formalizada. Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras su conclusión, quienes deseen competir, siendo o no propietarios del terreno, por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas comprensivas del convenio y la proposición económico-financiera a las que alude el **apartado cuarto del artículo 162 de esta Ley**. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación indispensable para su aprobación acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. No obstante, las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada con la documentación preceptiva.

4. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en Aragón y, posterior o simultáneamente, en el «Boletín Oficial de Aragón», advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

5. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y el Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda deben dar inmediato conocimiento de dichas alternativas a los Concejales a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante un mes, contado desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior. Este plazo quedará prorrogado, por diez días más, si durante los quince primeros días naturales de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine, no inferior al treinta por ciento del coste previsto de las obras de urbanización. La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

6. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo para presentarlas. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniéndose sus proposiciones.

7. El trámite de información pública podrá realizarse a través del procedimiento de iniciativa privada regulado en esta Ley, previa protocolización notarial de la alternativa técnica de programa. En tal caso, será de aplicación todo lo dispuesto en los dos últimos incisos del apartado tercero y en los apartados cuarto, quinto y sexto del presente artículo, si bien la publicación se realizará en la forma exigida para los edictos, la alternativa técnica de programa se expondrá por los medios que dispongan sus promotores y la apertura de plicas no tendrá lugar sino a partir del momento en que los promotores acrediten ante el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados cuarto y quinto de este artículo.

**Artículo 172.- Resolución.**

1. Concluidas las actuaciones previstas en el artículo anterior el Ayuntamiento Pleno podrá:

a) Aprobar un programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas. El mismo acuerdo podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

b) Rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la urbanización por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no programar el terreno.

c) Optar por la gestión directa de la actuación cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

2. El plazo para que el Ayuntamiento Pleno resuelva sobre la aprobación de un programa es de dos meses desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente. El derecho a ejecutar un plan conforme al programa se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso que debe ser publicado. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las iniciativas conforme a la letra b) del apartado anterior.

**Artículo 173.- Motivación.**

1. Los acuerdos en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas concurrentes, atemperándolas a las circunstancias propias de cada actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los

proponentes, según el **artículo 170 de esta Ley**, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de iniciativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

2. Para adoptar la decisión sobre programación y seleccionar al urbanizador la Administración deberá valorar el ámbito de actuación más idóneo y las obras de urbanización más convenientes; la concreción y adecuación de las calidades de obra para la ejecución; los plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos en relación con la misma; la prestación de mayores garantías efectivas de cumplimiento; la fijación, expresa y razonada, de un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; la previsión justificada, para unas mismas obras, de un menor precio máximo sin mengua de su calidad; el menor precio final de venta de los solares urbanizados; las mayores reservas para cualesquiera fines públicos o sociales; los mayores compromisos de promoción de viviendas protegidas; y los mayores compromisos en orden a la ejecución o pago de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado, previa aprobación del correspondiente proyecto de obras ordinarias, cuando proceda, o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo. Complementariamente se valorará la oferta de mayores incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

#### **Artículo 174.- Efectos.**

1. El acto expreso y publicado de aprobación del programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en la legislación de contratación pública.

2. El urbanizador debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, puede renunciar a su condición de urbanizador si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la selección de un nuevo urbanizador.

3. Cuando no resulte seleccionado como urbanizador quien formuló las alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, como un gasto más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

4. La aprobación de un programa podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura del urbanizador adjudicatario y en los términos que se establezcan reglamentariamente.

5. La aprobación de los programas implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres aun cuando no se haya aprobado el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

**Artículo 175.- Adjudicación preferente.**

1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de programas de urbanización por los propietarios e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación será imprescindible que quien solicite su aplicación haya presentado una alternativa técnica de programa de urbanización propia y original y ofrecido su ejecución en plazo inferior a tres años.

2. Se podrá solicitar la adjudicación preferente en favor de:

a) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto con el programa de urbanización, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios, incluidos los de terrenos exteriores que hayan de hacer efectivos los aprovechamientos subjetivos que les correspondan en la unidad o unidades.

b) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto con el programa de urbanización y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.

3. Las iniciativas de programa de urbanización que satisfagan los requisitos de los apartados anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto de las que, sin cumplirlos, pretendan competir con ellas. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la adjudicación preferente, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de ejecución, según delimitación establecida por el planeamiento ya previamente vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de programa de urbanización que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento. El derecho a la adjudicación preferente se entiende sin perjuicio de la potestad pública de disponer las correcciones técnicas oportunas en el programa de urbanización que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas, con cargo a la actuación, si fuera preciso, las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquélla, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

4. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o

mayores aportaciones al patrimonio público de suelo, para compensar proporcionalmente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

**Artículo 176.-** *Registro administrativo de programas de urbanización y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

1. Se establece el Registro de programas de urbanización y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que llevará el Departamento competente en materia de urbanismo.

2. La publicación de la aprobación definitiva de los programas de urbanización requerirá su previa presentación en este registro. Si el programa de urbanización es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## **CAPÍTULO VI**

### **SECTORES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA**

**Artículo 177.-** *Concepto e iniciativa.*

1. Se entiende por sectores de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado para cualquier uso que sean objeto de la correspondiente declaración por la Administración competente. La actuación de urbanización inmediata en estos sectores se justificará por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico, demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o, de acuerdo con el planeamiento territorial, de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, en su caso.

2. Corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio la declaración de sectores de urbanización prioritaria, a propuesta de los Municipios interesados o, con el informe favorable del correspondiente Municipio, de la Dirección general competente en materia de urbanismo, previa información pública por plazo de un mes. Podrán también declarar sectores de urbanización prioritaria los Ayuntamientos que cuenten con plan general, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

3. La declaración de sector de urbanización prioritaria determinará la Administración actuante que formulará los proyectos pertinentes, tramitará y aprobará los instrumentos de gestión, percibirá las cesiones de terrenos con aprovechamiento, tramitará y aprobará los expedientes de expropiación, cuando proceda, y de enajenación forzosa, en caso de incumplimiento de obligaciones, y aplicará, si procede, la vía de apremio.

**Artículo 178.-** *Documentación y publicidad de la declaración.*

1. La documentación del expediente de declaración de sector de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector de urbanización prioritaria se notificará a los propietarios de las fincas que estén incluidas en ella, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa en caso de incumplimiento de obligaciones, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio. Dicho acuerdo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

**Artículo 179.-** *Efectos de la declaración.*

1. La declaración de sector de urbanización prioritaria determinará la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por la presente Ley, la obligación e interés inmediato de la ejecución de la urbanización, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, así como la obligación de edificar los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el apartado cuarto de este artículo.
2. En caso de declaración de un sector de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento que sea necesario y del proyecto de urbanización y la aprobación inicial del planeamiento tendrán lugar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el «Boletín Oficial de Aragón». Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo que establezca el planeamiento o el mismo proyecto de urbanización.
3. La declaración de sector de urbanización prioritaria modificará, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar la urbanización. La administración competente para aprobar la declaración podrá prorrogar este plazo.
4. Las obras de edificación de los sectores de urbanización prioritaria se iniciarán dentro del plazo de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

**Artículo 180.-** *Gestión en los sectores de urbanización prioritaria.*

1. Los sectores de urbanización prioritaria se ejecutarán por gestión directa por reparcelación forzosa. La administración actuante formulará de oficio el proyecto de reparcelación forzosa, que se aprobará definitivamente dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, o bien, si el planeamiento había sido aprobado antes, dentro del siguiente año a la publicación del acuerdo de declaración del sector. El sector de urbanización prioritaria constituirá una única unidad de ejecución.
2. La administración actuante podrá preparar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, el expediente de tasación conjunta al que se refiere el artículo 119 quinquies de esta Ley, que se tramitará conforme a lo establecido en la misma. Las valoraciones contenidas en dicho expediente, con las modificaciones que sean introducidas en el mismo, en su caso, en virtud de resolución del Jurado Aragonés de Expropiación o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y derechos, a efectos de la expropiación, enajenación forzosa y, en todo caso, del proyecto de reparcelación forzosa. No obstante, los efectos expropiatorios del expediente de

tasación conjunta sólo surgirán a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación.

3. Los propietarios, empresas u organismos obligados a costear las obras de urbanización de un sector de urbanización prioritaria deberán pagarlas por anticipado en el plazo de un mes desde el pertinente requerimiento. Si el pago anticipado se efectúa voluntariamente mediante solares, éstos deberán situarse dentro del mismo sector de urbanización, y, de no existir acuerdo, será preciso atenerse a las normas de la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones. El valor de la urbanización será el determinado en el expediente, según el coste de las obras de urbanización, de acuerdo con el planeamiento y con los proyectos de urbanización.

## **CAPITULO VII**

### **EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS Y URBANIZACIÓN EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

#### **Artículo 181.- Edificación y urbanización simultáneas.**

1. Los propietarios de parcelas y solares podrán promover la ejecución de actuaciones de edificación que tengan por objeto un único solar o parcela, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años.

2. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones públicas, en cuantía suficiente para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el Ayuntamiento. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará en todo caso la pérdida de la garantía a que se refiere este apartado, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización. No podrá usarse lo edificado y se repondrá



necesariamente la situación anterior, salvo que el Ayuntamiento decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecido en las letras b) y c) del apartado anterior, así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, por el setenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. No será exigible la prestación de garantía cuando la urbanización se gestione directamente, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el Ayuntamiento. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el Ayuntamiento podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

**Artículo 182.-** *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios a los que se refiere el Título octavo de esta Ley, así como en los poblaciones de derecho inferior a cinco mil habitantes cuando no esté prevista en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o no sea precisa o conveniente la delimitación de unidades, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable a la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de alguno de los siguientes medios:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) Expropiación u ocupación directa.

3. El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.

4. Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

5. Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

## **TITULO QUINTO** **EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **CAPITULO I** **NORMAS DE DIRECTA APLICACIÓN**

#### **Artículo 183.- Protección del paisaje.**

1. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización.

2. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

3. Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

#### **Artículo 184.- Alturas.**

1. Mientras no exista plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

**Artículo 185.-** *Distancia de vías.*

1. Las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, en defecto de alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento, tendrán que desplazarse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de otra legislación proceda una distancia superior.

2. Se excluye de la anterior obligación la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

**CAPITULO II**  
**EDIFICACIÓN FORZOSA**

**Artículo 186.-** *Edificación de parcelas y solares.*

1. Las parcelas y los solares, vacantes o con edificaciones en ruina o inadecuadas, deberán edificarse en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables o, en su defecto, el Municipio. Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal o se notificó orden de ejecución.

2. El derecho y el deber de edificar los solares corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

**Artículo 187.-** *Presupuestos de la edificación.*

La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

**Artículo 188.-** *Expropiación y ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Ayuntamiento para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

2. Los Municipios con población igual o superior a diez mil habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana formarán y mantendrán en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución. Los demás Municipios podrán encomendar al Servicio Comarcal de Urbanismo la formación y mantenimiento de dicho registro. La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

3. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto el incumplimiento del deber de edificar declarado en procedimiento dirigido a tal fin. Dicho procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en él deberá darse audiencia al propietario afectado por plazo de diez días. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar quedará suspendido el otorgamiento de licencias en la parcela o solar afectado en tanto se dicte resolución. Si se declara el incumplimiento del deber de edificar la parcela o solar quedarán en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la Ley sin perjuicio, en todo caso, de la exigencia de la responsabilidad sancionadora a que hubiere lugar.

4. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar deberá contener la fundamentación del incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar y una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de anteproyecto de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones públicas y por el importe del siete por ciento del total de las obras, salvo que reglamentariamente se fije otro superior o que proceda la garantía a que se refiere el artículo anterior. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya notificado resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

5. La declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa será comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca y habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados. En todo caso, en dicha resolución deberá levantarse o ratificarse la suspensión del otorgamiento de licencias en el parcela o solar afectados. Si se ratificase la suspensión, la Administración convocará de oficio el concurso para la sustitución del propietario dentro del plazo de dos meses, transcurrido el cual sin que se haya convocado el concurso quedará levantada la suspensión por ministerio de la Ley.

6. En caso de inactividad de la Administración municipal, el Departamento competente en materia de urbanismo declarará la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al Municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

7. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se convocará de oficio o a instancia de interesado conforme a lo establecido en los artículos siguientes.

**Artículo 189.- Concurso convocado de oficio**

1. El Ayuntamiento podrá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario dentro de los dos años siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado quinto del artículo anterior, indicando las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior, en primera licitación, al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar. Cuando la primera licitación quedare desierta el precio podrá reducirse hasta alcanzar las tres cuartas partes del que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico establecido en el apartado primero, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

2. La diferencia entre el valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar y el satisfecho por el adjudicatario se distribuirá a partes iguales entre el propietario y el Ayuntamiento, que deberá aplicarlo a los fines del patrimonio público del suelo.

3. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

4. En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

**Artículo 190.- Concurso convocado a instancia de interesado**

1. Cualquier persona podrá instar la celebración de concurso para la sustitución del propietario incumplidor presentando un programa de edificación que se tramitará conforme al procedimiento previsto para los programas de urbanización, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los mismos.

2. El programa de edificación se adaptará a las peculiaridades de su objeto señaladas en el artículo 163. La alternativa técnica estará formada por:

a) Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, cuando fueren precisas, describiendo, como mínimo, los

elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

c) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en su caso, entre el adjudicatario, Administración actuante y el o los propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

d) Proposición jurídico-económica, que deberá concretar en todo caso la forma de pago de la parcela o solar. A tal efecto, indicará el desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario, la estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación y la propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

3. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para la ejecución de actuaciones de urbanización en esta Ley adaptado a las peculiaridades propias de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular, los siguientes:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en *proindiviso* y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

4. Transcurrido el plazo máximo establecido para resolver sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrán entender aprobado a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo el programa de edificación presentado.

**Artículo 191.- Incumplimiento del adjudicatario del concurso.**

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en la **letra a) del apartado primero del artículo 163 de esta Ley**, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento en los términos que se determinen reglamentariamente.

**CAPITULO III  
LICENCIAS**

**Sección 1.<sup>a</sup>  
MODALIDADES**

**Artículo 192.- Reglas comunes.**

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

2. Los Municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

3. El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

**Artículo 193.- Licencia de actividad clasificada.**

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

**Artículo 194.- Licencia de apertura.**

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

**Artículo 195.- Licencia de ocupación.**

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

**Artículo 196.-** *Licencia de instalación.*

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

**Artículo 197.-** *Resolución única.*

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

3. En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

**Sección 2.<sup>a</sup>**

**LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 198.-** *Actos sujetos.*

Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

**Artículo 199.-** *Régimen.*

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.



**Artículo 200.- Suministros.**

1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

**Artículo 201.- Procedimiento.**

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 171 de esta Ley:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratase de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

2. Cuando sea precisa evaluación de impacto ambiental se tramitará, ante el órgano competente, en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.

**Artículo 202.- Silencio administrativo.**

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo

común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

**Artículo 203.- Administración de la Comunidad Autónoma.**

1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo. Si el proyecto afectare a varios Municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

2. El Consejero competente por razón de la materia para la realización de grandes obras de ordenación territorial o, en cualesquiera supuestos, cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente de proyectos que contemplen actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad de los mismos con el planeamiento urbanístico vigente, entendiéndose que si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del Ayuntamiento.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo de Ordenación del Territorio. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.

5. El Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el Ayuntamiento comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que medie decisión del Gobierno sobre la ejecución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.

## **CAPITULO IV PARCELACIONES**

**Artículo 204.- Definiciones.**

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

**Artículo 205.- Parcelaciones ilegales.**

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

**Artículo 206.- Parcelas indivisibles.**

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Artículo 207.- Régimen.**

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

**Artículo 208.- Licencia o declaración.**

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Asimismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

**Artículo 209.- Procedimiento.**

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 173 a 177 de esta Ley, salvo las especialidades consignadas en los párrafos siguientes.

2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

4. En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

## **CAPITULO V** **DEBER DE CONSERVACIÓN**

### **Sección 1.<sup>a</sup>** **DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN E** **INSPECCIONES PERIÓDICAS**

#### **Artículo 210.- Contenido.**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

#### **Artículo 211.- Procedimiento.**

1. Los Alcaldes podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su

presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

**Artículo 212.- Subvenciones.**

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

**Artículo 213.- Opción.**

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

**Artículo 214.- Cumplimiento.**

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 160 a 165 de esta Ley o la imposición

de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

**Artículo 215.- Ejecución forzosa.**

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes, sin que el importe de cada una de ellas pueda exceder del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, hasta un máximo de diez multas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras, todo ello sin perjuicio de su exigencia al obligado hasta el límite normal del deber de conservación.

2. En cualquier momento podrá el Municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

**Artículo 216.- Inspección periódica de construcciones y edificaciones.**

1. El planeamiento y, en su defecto, el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

## **Sección 2.ª** **DECLARACIÓN DE RUINA**

### **Artículo 217.- Supuestos.**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

4. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa conforme a esta Ley.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el apartado cuarto del **artículo 224 de esta Ley**.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en esta Ley.

6. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el **apartado segundo del artículo 214 de esta Ley**. En cualquier caso,

7. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

**Artículo 218.- Alteración de la ruina.**

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 184, 185 y 187 de esta Ley.

**TITULO SEXTO**  
**DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**CAPITULO I**  
**INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 219.- Competencias.**

1. Los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

2. Corresponde al Departamento competente en materia de urbanismo el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, a proteger los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.



**Artículo 220.- Facultades.**

1. Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

3. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

**Artículo 221.- Funciones.**

1. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación urbanística.

## **CAPITULO II** **PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD**

**Artículo 222.- Obras y usos en curso de ejecución.**

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la

demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la suspensión de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

### **Artículo 223.- Obras terminadas.**

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del apartado primero del artículo anterior, según proceda.

2. Se considera que unas obras amparadas por licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en los dos supuestos anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, otras obras que las señaladas en el apartado quinto del **artículo 235 de esta Ley**.

5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

6. Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, se procederá de conformidad a lo

establecido en el **apartado tercero del artículo 234 y en el artículo 237 de esta Ley.**

7. Las órdenes de demolición de cualesquiera obras o edificaciones, de reconstrucción de lo indebidamente demolido o de paralización definitiva de usos que sean firmes en vía administrativa se notificarán al Registro de la Propiedad para su debida constancia. Los gastos derivados de la constancia registral de las mismas podrán repercutirse a los interesados. Cuando, pese a determinarse el carácter ilegal de lo edificado, no se acordase la demolición de las obras debido al transcurso del plazo de prescripción, se dará traslado al Registro de la Propiedad de la resolución en tal sentido, haciendo constar expresamente el carácter ilegal de lo edificado y la prohibición de obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

**Artículo 224.- Competencias autonómicas y comarcales.**

1. El Director general competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente podrán subrogarse en las competencias del Alcalde relativas al restablecimiento de la legalidad en obras sin licencia u orden de ejecución, o contra las condiciones establecidas en las mismas, estén en curso o ya terminadas, tras requerirle para su ejercicio, sin que en el plazo de los diez días siguientes se haya iniciado el oportuno procedimiento municipal.

2. Del acuerdo de subrogación, así como de sus antecedentes, se dará traslado al Ministerio Fiscal para que se depuren las correspondientes responsabilidades penales si a ello hubiere lugar.

3. El Director general competente en materia de urbanismo dispondrá directamente de las facultades establecidas en los dos artículos anteriores en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el **artículo 27 de esta Ley**, cuando la misma fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autorización establecidas, en su caso, en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

4. Cuando obras o actos de uso del suelo o del subsuelo carentes de licencia u orden de ejecución que las legitimen fuesen detectadas por la inspección urbanística de la Administración autonómica, la medida provisional de suspensión podrá ser acordada por la Dirección general competente en materia de urbanismo cuando concurren razones de urgencia que así lo aconsejen, especialmente en el caso de demoliciones, sin perjuicio de dar traslado de las actuaciones de inspección y de las medidas provisionales subsiguientes a la misma al Alcalde, en el plazo más breve posible.

**Artículo 225.- Suspensión de licencias.**

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

#### **Artículo 226.- Revisión.**

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El Consejero competente en materia de urbanismo, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

#### **Artículo 227.- Suspensión de suministros.**

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones podrán ordenar la suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía, así como, en su caso, el alcance de la misma de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente. En tal caso, dichas órdenes se notificarán a las empresas suministradoras una vez notificada al interesado la resolución de los recursos administrativos interpuestos contra las

mismas o, de no haber interpuesto recurso administrativo alguno, una vez transcurridos los plazos para hacerlo.

2. La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías, precisamente por razón de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la orden de suspensión, paralización o demolición, siendo a costa del infractor los importes económicos derivados tanto de la suspensión como de la reiniciación del suministro en cuestión.

3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

**Artículo 228.- Sujeción a otros regímenes.**

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieran sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo.

### **CAPITULO III** **RÉGIMEN SANCIONADOR**

**Artículo 229.- Infracciones leves.**

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de ciento cincuenta a tres mil euros:

a) La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

c) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, salvo que constituya infracción grave.

d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del proyecto de urbanización.

e) El incumplimiento injustificado por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten provisionalmente los suministros sin que conste la obtención de licencia o cuando se contraten definitivamente o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.

f) Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

g) La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contraviniendo el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin los correspondientes proyectos de reparcelación definitivamente aprobados.

h) La realización de obras que no sean disconformes con la ordenación urbanística aplicable sin el correspondiente proyecto de urbanización, cuando la aprobación de éste fuere preceptiva.

i) El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las Ordenanzas Urbanísticas o del proyecto de urbanización.

j) Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial que, siendo autorizables, se realicen sin la respectiva licencia.

k) La colocación de carteles sin licencia o autorización. La multa se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno con agravamiento de la sanción en el caso de carteles en conjuntos histórico-artísticos, en espacios naturales o zonas verdes. Con independencia de la sanción, el Ayuntamiento ordenará la retirada del cartel o carteles a su titular o responsable, y si éste no fuera identificado o no lo retirara en el plazo de cuarenta y ocho horas desde que se le requiera a ello, se procederá a retirarlo por el Ayuntamiento a costa del responsable.

l) La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, susceptibles de legalización.

ll) El cerramiento de fincas sin licencia.

m) La vulneración de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística cuando la infracción no estuviera calificada legalmente de modo más grave.

n) La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando fuere legalizable.

ñ) La no retirada en el plazo requerido por la Administración de los materiales o medios de ejecución de obras.

o) La publicidad relativa a actuaciones urbanísticas de iniciativa particular cuando aún no se hubiera aprobado su planeamiento más específico o dicha publicidad se realizara en contra de las determinaciones de éste.

### **Artículo 230.- Infracciones graves.**

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de tres mil euros y un céntimo de euro a treinta mil euros:

a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción leve o muy grave.

b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave. En suelo no urbanizable, se entenderá que es contrario al uso que corresponde toda obra o uso que no esté permitido por la legislación vigente, aun cuando resulte autorizable.

c) El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen.

d) La ejecución, sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación en edificaciones calificadas como fuera de ordenación.

e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro supere la cuarta parte del valor al que se refiere el **apartado tercero del artículo 210 de esta Ley**.

h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

i) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan.

j) El exceso sobre la altura determinada por el plan siempre que dicho exceso no implique aumento de volumen o superficie construida permitida.

k) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable.

l) La realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo la correspondiente normativa jurídica de protección, quebrante la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

ll) La realización de alguna de las actividades prohibidas o no autorizables a que se refiere esta Ley, cuando no fueren legalizables.

m) El incumplimiento por el agente urbanizador de sus compromisos, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño, en cuyo caso se considera como infracción leve.

n) Los incumplimientos en materia de gestión, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

ñ) La no ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.

o) La no paralización de obras en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la Administración. A partir del tercer requerimiento incumplido, la sanción se impondrá en su grado máximo. El cuarto requerimiento dará lugar al traslado de la conducta del desobediente al Ministerio Fiscal, por si tal actitud fuera constitutiva de delito.

p) El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las ordenanzas urbanísticas o del proyecto de urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio, o la salud de los usuarios.

q) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración establecidas en esta Ley.

**Artículo 231.- Infracciones muy graves.**

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de treinta mil euros y un céntimo de euro a trescientos mil euros:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del plan y Proyecto exigibles.

c) La realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

e) Destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a cualesquiera otros usos.

**Artículo 232.- Responsables.**

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores.

2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.



4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

**Artículo 233.- Graduación de sanciones.**

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

**Artículo 234.- Obligaciones adicionales.**

1. Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanístico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados.

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Coste teórico de la restitución y reposición.
- b) Valor de los bienes dañados.
- c) Coste del proyecto o actividad causante del daño.
- d) Beneficio obtenido con la actividad infractora.

3. Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se hubieren llevado a cabo, la Administración actuante optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo para la realización de las actuaciones precisas por el inculpado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en cuantía no inferior a la mitad de la prevista en esta Ley, y a la apertura del período de un mes para que la Administración opte por conceder nuevo plazo de ejecución por el interesado o por la ejecución subsidiaria. Las sucesivas actuaciones de incumplimiento se resolverán con arreglo a esta misma norma.

4. Los que, como consecuencia de una infracción tipificada en esta Ley sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización que correspondan.

**Artículo 235.- Prescripción.**

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

4. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

5. En los edificios e instalaciones construidos o realizados mediante actuaciones que, con arreglo a esta Ley, hubieran sido declarados como infracción administrativa y respecto de los que hubiera prescrito la acción administrativa para la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

**Artículo 236.- Competencias.**

1. Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

2. El Director general competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente podrán subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones leves y graves, y el Consejero competente en materia de urbanismo o el Consejo Comarcal competente, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al Ayuntamiento Pleno para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo de los diez días siguientes o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.

3. En todo caso, cuando la Administración de la Comunidad Autónoma o la Comarca ejerzan, por subrogación o directamente, competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el párrafo anterior.

**Artículo 237.- Ejecución forzosa.**

El órgano que haya impuesto la sanción podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en periodo voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

b) Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas e independientes de las sanciones que pudieran imponerse como consecuencia de expediente sancionador y compatibles con éstas, cuando la resolución del expediente sancionador imponga al infractor una obligación de hacer o la obligación de reintegrar al adquirente o arrendatario las cantidades indebidamente percibidas y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto. Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado. La cuantía de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda y de hasta mil doscientos euros las sucesivas. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de realizar obras o de reintegrar cantidades indebidamente percibidas la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse o de la cantidad a reintegrar, que constituirán el límite de las multas coercitivas que podrán imponerse.

**Artículo 238.- Condonación parcial.**

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones a las que se refiere el **artículo 234 de esta Ley** dentro del plazo concedido para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento de la sanción principal. Corresponderá acordar dicha condonación y su importe al órgano que dictó la resolución sancionadora.

## **TITULO SÉPTIMO** **RÉGIMEN URBANÍSTICO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS**

### **Artículo 239.-** *Ámbito subjetivo.*

1. Los pequeños municipios, con población de derecho inferior a mil habitantes, podrán ejercer sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el presente título.

2. Los planes generales de Municipios de población inferior a dos mil habitantes podrán acogerse a lo establecido en los **apartados tercero a sexto del artículo 241 de esta Ley**. Podrán igualmente acogerse para la ejecución estos municipios a lo establecido en el **artículo 244 de esta Ley**. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en el **artículo 243 de esta Ley**.

3. El Consejero competente en materia de urbanismo podrá excluir del régimen simplificado establecido en este Título a pequeños municipios o municipios de menos de dos mil habitantes que lo requieran por su relevancia territorial, turística, cultural o de otro orden, por la especial intensidad de la acción urbanística o por su cercanía a municipios de más de ocho mil habitantes.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el **artículo 6 de esta Ley**, los Municipios de población inferior a dos mil habitantes podrán transferir o delegar total o parcialmente sus competencias urbanísticas a la Comarca, en los términos que acuerden mediante convenio.

5. Los umbrales demográficos determinantes de la posible aplicación del régimen urbanístico simplificado se considerarán en el momento en que haya de aprobarse inicialmente el plan general de ordenación urbana o, en su defecto, cuando haya de adoptarse el acuerdo condicionado a la aplicabilidad del régimen urbanístico simplificado.

### **Artículo 240.-** *Zonas de borde en pequeños municipios sin plan general.*

1. En los pequeños municipios sin plan general el suelo se clasificará como urbano y no urbanizable conforme a lo establecido en esta Ley. Las zonas de borde del suelo urbano clasificadas como suelo no urbanizable, que no tenga la condición legal de suelo no urbanizable especial, se regirán por lo establecido en este artículo.

2. En las zonas de borde del suelo urbano de estos pequeños municipios podrá autorizarse, sin perjuicio del régimen general de autorización de usos en el suelo no urbanizable y con objeto de potenciar el poblamiento tradicional de los núcleos evitando la proliferación de usos constructivos dispersos en el territorio que no se correspondan con los autorizables en esta clase de suelo, la construcción de una vivienda unifamiliar, que podrá conectarse a las redes generales municipales, por parcela de superficie superior a tres mil metros cuadrados o superficie superior que fije el Ayuntamiento Pleno.

3. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno, la parcela quedará vinculada

registralmente a la edificación, no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni aun con servicios autónomos y no se alterará la clasificación del suelo como no urbanizable.

4. Reglamentariamente se establecerán las condiciones de autorización, que deberán incluir, al menos, las siguientes:

a) Las precisas para evitar la formación de núcleos de población y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

b) La fijación de condiciones de la edificación y de los usos y, especialmente, los retranqueos exigibles. Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen, que podrán regularse, de conformidad con lo que pudieran señalar las normas urbanísticas comarcales, mediante la correspondiente Ordenanza. Asimismo, las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos, siendo la franja de terreno correspondiente al retranqueo mínimo de tres metros del lindero que da a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al Municipio. Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados.

c) Las condiciones de las construcciones que pudieran autorizarse en la misma parcela con servicios autónomos conforme al régimen general de autorización en suelo no urbanizable.

d) El dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, y los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

e) Las condiciones que garanticen el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación y, especialmente, las garantías que procedan, que podrán alcanzar la totalidad del coste de las obras necesarias para la conexión.

f) Las precisas para garantizar que las infraestructuras de conexión discurren por terrenos de uso público y libre tránsito, así como que su conservación queda a cargo de quienes las utilicen.

5. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas.

b) Las conexiones habrán de transcurrir por terreno de uso público y libre tránsito, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal.

6. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme al procedimiento establecido en el **artículo 27 de esta Ley**. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

7. Las normas urbanísticas comarcales podrán, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, podrán asumir.

**Artículo 241.- *plan general simplificado.***

1. Los Pequeños Municipios podrán dotarse de un plan general de ordenación urbana conforme a lo establecido en el Título segundo de esta Ley o de un plan general de ordenación urbana simplificado conforme a lo establecido en este Título y en las normas urbanísticas comarcales que resulten de aplicación.

2. El plan general simplificado de los pequeños municipios tendrá las siguientes determinaciones mínimas:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo.

b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

3. Los planes generales simplificados podrán acogerse facultativamente a las siguientes reglas:

a) Podrán clasificar como suelo urbano los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la **letra a) del artículo 19 de esta Ley** y delimitadas en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes normas urbanísticas comarcales.

b) Podrán no clasificar ningún terreno como suelo urbanizable justificando tal circunstancia únicamente en la ausencia de necesidad de desarrollo urbanístico en función de circunstancias tales como la evolución demográfica del municipio o parámetros objetivos que revelen una escasa actividad urbanística tales como el número de licencias por año.

c) Podrán no atenerse a los módulos de reserva de terrenos destinados a parques, jardines y espacios libres públicos.

d) Podrán no delimitar áreas de reparto.

4. Los planes generales simplificados podrán omitir total o parcialmente las Normas Urbanísticas remitiéndose a lo dispuesto en las normas urbanísticas comarcales en aquellos aspectos regulados en las mismas sobre contenidos propios del planeamiento urbanístico que no sean de obligado cumplimiento. En tales casos, sus determinaciones y documentación se limitarán a aquellos aspectos que no hayan sido objeto de remisión.

5. Los planes generales simplificados de Municipios que cuenten con varios núcleos de población diferenciados cuya población de derecho, individualmente considerada para cada núcleo, sea inferior a mil habitantes podrán someter a alguno o algunos de ellos al régimen establecido para municipios sin plan general regulado en el artículo anterior.

6. Las determinaciones y documentación de los planes generales simplificados tendrán el nivel de detalle adecuado a sus características. La exigencia, extensión y nivel de detalle de los mismos podrá modularse, en los términos establecidos reglamentariamente, atendidas las características del plan general correspondiente y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del Municipio. En todo caso, deberán contar con el correspondiente Catálogo, aunque podrán remitir el régimen de protección a las normas urbanísticas comarcales.

**Artículo 242.- planeamiento de desarrollo y reservas.**

1. Como regla general, en los pequeños municipios el plan general de ordenación urbana ordenará todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, sin remitir a planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente podrá remitirse al correspondiente plan parcial la ordenación de sectores de suelo urbanizable delimitados en el plan general. No obstante, transcurrido el plazo previsto para la ejecución del planeamiento sin que ésta haya tenido lugar por causa no imputable a la Administración, los terrenos afectados quedarán clasificados como suelo no urbanizable genérico por ministerio de la Ley.

2. El plan general podrá adaptar o eliminar, atendidas las necesidades específicas del Municipio, las reservas exigibles conforme a lo establecido en esta Ley en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de Reforma Interior. Los planes parciales deberán reservar, atendidas las necesidades específicas del Municipio, un veinte por ciento de la superficie que ordenen, como mínimo, con destino a dotaciones locales y espacios libres.

**Artículo 243.- Aprovechamiento urbanístico.**

1. En los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento.

2. En los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de terrenos en el resto del suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, correspondiendo el resto del aprovechamiento subjetivo a la Administración actuante. Con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno podrá elevarse el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario en las condiciones que se fijen hasta llegar a ser como máximo el resultante de aplicar a la propiedad aportada el aprovechamiento medio de la unidad o del sector, según proceda.

**Artículo 244.- Ejecución del planeamiento.**

1. La ejecución del planeamiento en los municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley. En el suelo urbano de estos municipios podrá ejecutarse en todo caso el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de Edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, que podrán ser financiadas mediante contribuciones especiales.

2. En los pequeños municipios que carezcan de plan general los Ayuntamientos podrán imponer al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.- Suelo no urbanizable especial en Municipios sin planeamiento.**

En los Municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano:

- a) Los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas.
- b) Las riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.
- c) Los terrenos situados en una zona de doscientos metros de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.
- d) Los terrenos situados en una zona de diez metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros.
- e) Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada treinta metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.
- f) Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento.
- g) Las áreas destinadas a pastos en alturas superiores a mil metros.
- h) Los terrenos situados en alturas superiores a dos mil metros.
- i) Las áreas delimitadas por el Gobierno de Aragón.
- j) Los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora.

**Segunda.- Unidad mínima de cultivo.**

A los efectos prevenidos en el **artículo 21 de esta Ley**, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta



Ley, por Decreto del Gobierno de Aragón y a propuesta del Consejero de Agricultura y Medio Ambiente, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.

**Tercera.- Cartografía.**

Corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma.

**Cuarta.- Evaluación de impacto ambiental.**

Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación correspondiente.

**Quinta.- Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.**

1. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la convocatoria de información pública, por el plazo aplicable, en el boletín oficial que hubiera correspondido de haber actuado la Administración, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados y la identificación del Ayuntamiento donde podrá consultarse la documentación y al que los comparecientes en el trámite habrán de dirigir sus alegaciones. Copia de la convocatoria se remitirá al mismo Ayuntamiento.

b) El Secretario municipal tendrá la obligación personal de disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible en el Ayuntamiento, durante el plazo aplicable.

c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el Ayuntamiento, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite.

d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante la copia de la convocatoria publicada y la certificación administrativa acreditativa de las alegaciones, así como la copia de las que se hubieren presentado, que podrán acompañar con sus propias observaciones.

2. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de audiencia de interesados por iniciativa privada, se aplicarán las mismas reglas establecidas en el párrafo anterior, con la salvedad

de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

**Sexta.- Publicidad y publicación.**

1. Los documentos de los planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

2. Serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva de planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera Normas y Ordenanzas urbanísticas.

3. La publicación se insertará en el boletín oficial de la Provincia cuando las correspondientes resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

4. Los planes y demás instrumentos aprobados por silencio administrativo se publicarán a instancia del Alcalde o de los interesados, previa acreditación del cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en la legislación del procedimiento administrativo común.

5. El coste de las publicaciones oficiales en los procedimientos seguidos a instancia de interesado será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

**Séptima.- Adecuación de sanciones.**

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones y multas coercitivas establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme al índice general de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

**Octava.- Adaptación y elaboración de planes generales.**

El Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes elaborará una línea especial de ayudas técnicas y económicas a los Municipios para adaptar sus planes generales, Normas Subsidiarias Municipales o proyectos de Delimitación del Suelo Urbano a las exigencias establecidas en esta Ley para los planes generales, teniendo en cuenta el tamaño y la capacidad de los Municipios.

**Novena.- Régimen de la información pública.**

No será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento de los regulados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento o gestión o en la autorización o licencia en tramitación. No obstante, de no reiterarse el trámite de información pública, el órgano competente para la aprobación deberá notificar ésta con indicación específica de las modificaciones sustanciales que haya introducido a quienes comparecieron en el trámite de información pública realizado.

**Décima.- Modificación de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón.**

1. Se modifica la letra e) del apartado primero del artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón, que tendrá en lo sucesivo la siguiente redacción: «e) Cuando la promoción esté sujeta a cualesquiera regímenes de protección pública».

2. Se añade un nuevo apartado tercero al artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón, con la siguiente redacción: «3. Los informes de auditoría emitidos en los supuestos de la letra e) del apartado primero de este artículo deberán comunicarse a la inspección de vivienda».

**Undécima.- Fomento de la rehabilitación urbana en pequeños municipios.**

La Dirección general competente en materia de vivienda podrá desarrollar una específica línea de ayudas dirigidas a la rehabilitación de los núcleos urbanos de los Municipios que se acojan efectivamente al régimen urbanístico simplificado establecido en el Título VIII de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por esta Ley. Dicho régimen será aplicable en los ámbitos delimitados, con informe preceptivo y vinculante de la Dirección general competente en materia de arquitectura, mediante acuerdo específico, adoptado previa información pública por plazo de un mes, o en el plan general de ordenación urbana.

**Decimosegunda.- Modificaciones de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.**

1. La letra c) del apartado segundo del artículo 29 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística».

2. El apartado segundo del artículo 230 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «2. Las obras se ejecutarán conforme a su proyecto técnico y su correspondiente dotación presupuestaria. La competencia para aprobar el proyecto corresponderá, salvo previsión contraria de la Ley, al órgano que lo sea para contratar».

**Decimotercera.-** *Modificaciones de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.*

1. Queda derogada la letra b) del apartado A) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.

2. La letra c) del apartado A) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización, queda redactada del siguiente modo: «c) Informar los proyectos supramunicipales promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma, cualquiera que sea su objeto, cuando afecten al territorio comarcal».

3. La letra d) del apartado A) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización, queda redactada del siguiente modo: «Promover proyectos supramunicipales, cualquiera que sea su objeto, en el territorio comarcal».

4. La letra b) del apartado C) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización, queda redactada de la siguiente forma: «b) La declaración de interés supramunicipal de los proyectos supramunicipales de exclusivo interés comarcal, cualquiera que sea su objeto, en el territorio comarcal, previo informe vinculante del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. La declaración del interés supramunicipal de ámbito supracomarcal implicará la atribución de la plena competencia a la Administración de la Comunidad Autónoma».

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.-** *Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.*

Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por normas urbanísticas comarcales adaptadas a esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón. En todo caso, en los Municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, antes o después de su modificación por esta Ley, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

**Segunda.-** *Instrumentos urbanísticos vigentes.*

1. Los planes, Normas Subsidiarias Municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. La adaptación de los mismos a esta Ley tendrá lugar cuando se proceda a su revisión.

2. Cuando los planes, Normas Subsidiarias Municipales y demás instrumentos urbanísticos contuvieren las determinaciones exigibles conforme a esta Ley para

el instrumento de ordenación correspondiente, podrán homologarse mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. El Ayuntamiento Pleno deberá acreditar tal circunstancia ante la misma remitiendo la documentación precisa para acreditar la equivalencia entre el instrumento equivalente y aquél con el que se quiere homologar aprobado mediante acuerdo adoptado previo periodo de información pública por plazo de un mes. El silencio de la Comisión tendrá efecto denegatorio de la homologación. Reglamentariamente podrán establecerse criterios de homologación.

3. Las Normas Subsidiarias Municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en la presente Ley. En todo caso, cuando se proceda a su revisión deberán adaptarse a la misma.

4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes que conformen la estructura general y orgánica del territorio que ordenen se considerarán, a los efectos de esta Ley, como ordenación estructural. Las restantes determinaciones tendrán la consideración de ordenación pormenorizada.

**Tercera.- Régimen transitorio del suelo.**

El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde su entrada en vigor conforme a las siguientes equivalencias:

a) El suelo urbano existente se registrará por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en polígonos, unidades de actuación o unidades de ejecución.

b) El suelo no urbanizable existente se registrará por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento y a aquellos que encajen en los supuestos de la disposición adicional primera de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se registrarán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado.

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se registrarán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

**Cuarta.- Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística.**

1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.

2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano que hayan de ser objeto de actuaciones de reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano será establecida mediante plan especial sin perjuicio de la aplicación del régimen resultante de la disposición transitoria quinta de esta Ley.

**Quinta.- Unidades mínimas de cultivo.**

Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto a que se refiere la Disposición Adicional Segunda de esta Ley, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura.

**Sexta.- Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.**

1. Sólo podrán realizarse procesos de regularización o erradicación de las parcelaciones ilegales que, existiendo a la entrada en vigor de esta Ley, se incluyan en el censo al que se refiere el último apartado de esta disposición, en las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano no consolidado o urbanizable deberá actuarse a través de los procedimientos regulados en esta Ley para dichas clases de suelo, de conformidad con lo que establecen los apartados siguientes de esta disposición.

b) En suelo no urbanizable genérico, cuando sea posible ajustar la parcelación ilegalmente realizada a las disposiciones de esta Ley, mediante su reclasificación como suelo urbanizable, se actuará en la forma prevista en la letra precedente.

c) En suelo no urbanizable protegido, se establecerán los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida por los fenómenos de parcelación ilegal, contemplando la posibilidad de expropiación sin consideración alguna de los elementos ilegalmente construidos o urbanizados.

2. Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado, aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores.

3. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y

ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

4. Los suelos que soporten las parcelaciones ilegales a las que se refiere el apartado anterior se regirán por el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable hasta que se ejecute totalmente el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al apartado anterior, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo. Asimismo, hasta que se ejecute el correspondiente planeamiento de desarrollo, los edificios existentes en dichos suelos que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan.

5. Los particulares deberán presentar a trámite los planes de desarrollo a los que aluden los apartados anteriores de esta disposición en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del plan general que delimite el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado que comprenda la parcelación irregular.

6. Los planes de desarrollo deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito ordenado. El Ayuntamiento puede exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atenderá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o a compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.

b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a los gastos de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás

condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privadas. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el diez por ciento de la superficie del sector que se ordene, en los términos exigibles conforme a esta Ley y a sus disposiciones de desarrollo. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.

d) Determinaciones relativas a la parcelación.

e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.

f) Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.

g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.

h) plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.

i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona, y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.

j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la



ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el Ayuntamiento reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación, en la que se integren todos los propietarios de terrenos, para el mantenimiento de la urbanización.

7. Con independencia de cuanta documentación exige la legislación urbanística para los planes de desarrollo, los que se tramiten en aplicación de esta disposición contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores, y croquis de la edificación existente.

b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

c) planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan, y de la situación en relación con las

infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.

d) planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

e) Ordenanzas reguladoras.

f) plan de etapas.

g) Estudio económico y financiero.

h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

8. Desde el momento en que se proceda a la aprobación inicial de un plan general que regule los procesos previstos en los apartados anteriores, quedarán en suspenso cualesquiera actos de parcelación en los terrenos afectados por los mismos. El planeamiento de desarrollo condicionará necesariamente la edificación de parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario o a sus familiares en línea recta a su agrupación o agregación, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad, quedando las unidades prediales así formadas plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en esta disposición.

9. El plan general o, en su defecto, el planeamiento de desarrollo, fijarán la parcela mínima, que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse. En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, el plan general determinará un valor característico, por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división. Sobre cada parcela mínima se podrá construir una sola vivienda. El planeamiento de desarrollo podrá determinar que se considerarán edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la suspensión de actos de parcelación, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas, agrupándose en caso contrario las parcelas inferiores con sus colindantes en el proceso de gestión.

10. Los únicos usos lucrativos admisibles en los ámbitos a que se refiere esta disposición son los de la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela. Las edificaciones tendrán las características establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

11. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el planeamiento de desarrollo en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse no podrá superar la fijada por el plan general sobre la base del índice de edificación característica en el ámbito correspondiente,

aplicando los coeficientes de minoración o incremento que procedan. El propio plan general establecerá los criterios para calcular el índice de edificación característica en metros cuadrados por metro cuadrado. El plan general que prevea los procesos a que se refiere esta disposición deberá incluir la planimetría y los datos catastrales precisos para calcular el índice de edificación característica que deberán tomarse como referencia.

12. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector. Los terrenos destinados a soportar la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior. No obstante, en estas actuaciones se considerará admisible, con carácter general, la sustitución económica de dicha cesión por su equivalente en metálico o su compensación a través de mejoras en la acción urbanizadora.

13. La Dirección general competente en materia de urbanismo elaborará en el plazo de un año tras la entrada en vigor de esta Ley un censo de las parcelaciones ilegales existentes a la entrada en vigor de esta Ley que podrán acogerse a lo establecido en esta disposición. Asimismo, elaborará en el mismo plazo un censo de ámbitos degradados por la realización de actuaciones urbanísticas ilegales aisladas en las que deberá elaborarse, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, un plan especial que, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en los apartados **segundo del artículo 217, cuarto del artículo 223 y quinto del artículo 235** de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en la redacción dada por esta Ley, incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

**Séptima.- Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias, autorización de usos en suelo urbanizable.**

1. Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor.

2. La competencia municipal para autorizar mediante licencia de obras edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el **apartado c) del artículo 27 de esta Ley**, sólo se aplicará en los Municipios que dispongan de plan general adaptado u homologado a la misma, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda, aplicándose entre tanto el procedimiento especial de autorización regulado en el **artículo 27 de esta Ley**.

**Octava.- Régimen aplicable a los proyectos Supramunicipales.**

1. Esta Ley no será de aplicación a los proyectos Supramunicipales que hayan sido aprobados antes de su entrada en vigor.

2. No obstante, las actuaciones que se desarrollan en el marco del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza, aprobado mediante

acuerdo del Gobierno de Aragón de 22 de marzo de 2002, y del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado «López Soriano», aprobado mediante acuerdo del Gobierno de Aragón de 11 de junio de 2002, podrán ejecutarse conforme a lo establecido en esta Ley realizando las modificaciones de los proyectos Supramunicipales que resultasen procedentes conforme al procedimiento que resulte de aplicación.

**Novena.- Régimen aplicable para la delimitación de sectores.**

1. La delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado de municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley.

2. Los procedimientos de delimitación de sectores iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por la normativa con arreglo a la cual se iniciaron.

**Décima.- Régimen aplicable a las reservas.**

1. A los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma completado, en cuanto resulte compatible, por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de dicha Ley, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

2. En relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley, a los cuales resultase de aplicación el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, la Administración competente para aprobarlos definitivamente podrá, en ese mismo trámite o con anterioridad al mismo, de oficio o a instancia de sus promotores, cuando se trate de planeamiento de iniciativa particular, optar por el régimen de reservas vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o el establecido en esta Ley completado, en cuanto resulte compatible con el mismo, por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de dicha Ley en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

**Undécima.- Ejecución del planeamiento.**

1. Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento no será de aplicación cuando a la entrada en vigor de esta Ley se hubiesen aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio o el proyecto de obras ordinarias correspondientes a la actuación de que se trate o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización.

2. En los demás supuestos, la ejecución del planeamiento, aun cuando no esté adaptado a esta Ley, tendrá lugar desde su entrada en vigor a través de las formas de gestión establecidas en la misma teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Cuando no se hubiese establecido sistema de actuación, se aplicará la gestión directa o indirecta a elección de la Administración actuante.

b) Cuando se hubiesen establecido los sistemas de actuación de expropiación o cooperación, o acordado la aplicación del de ejecución forzosa, se aplicará la gestión directa salvo que la Administración actuante opte expresamente por la gestión indirecta.

c) Cuando se hubiesen establecido los sistemas de actuación de compensación o concesión de obra urbanizadora, se aplicará la gestión indirecta salvo que la Administración actuante opte expresamente por la gestión directa.

3. En tanto se proceda a la adaptación del planeamiento, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo no inferior a diez días, podrán establecerse las bases orientativas para la ejecución del planeamiento, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando sean precisas.

**Decimosegunda.- Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores**

Esta Ley no será de aplicación en los procedimientos sancionadores que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor en cuanto pudiese resultar desfavorable.

**Decimotercera.- Régimen aplicable a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo**

La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya ya seleccionado al adjudicatario aun cuando no se haya formalizado la transmisión.

**Decimocuarta.- Régimen transitorio de los convenios urbanísticos**

1. Deberán adaptarse a lo establecido en el **apartado quinto del artículo 91 y tercero del artículo 92 de esta Ley**, los convenios urbanísticos no ejecutados a su entrada en vigor por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamiento no haya sido aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación definitiva por causa imputable a la Administración.

2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a quince días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.

3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no sean adaptados a lo establecido en esta Ley en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.

**Decimoquinta.-** *Régimen aplicable a las zonas periféricas*

Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por lo establecido en la misma para las zonas de borde.

**Decimosexta.-** *Régimen del subsuelo*

Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del suelo sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.

**Decimoséptimo.-** *Régimen transitorio del Jurado Aragonés de Expropiación.*

1. El reglamento de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación será aprobado en el plazo de seis meses. Dentro del plazo de los tres meses siguientes deberán nombrarse los miembros del Jurado.

2. El Jurado Aragonés de Expropiación ejercerá las funciones que esta Ley le atribuye respecto de los procedimientos expropiatorios de su competencia que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** *Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.*

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

a) En el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo, los artículos 10.1 y 11 a 14.

b) En el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril, el artículo 28.

c) En el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, los artículos 40 a 42, 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 130, 135 a 137 y 194 a 210.

d) En el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, artículos 1 a 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1, 34.4, 34.5, 35, 38, 39, 45 a 52, 55, 58 a 63 y 92.2.

**Segunda.- Desarrollo reglamentario.**

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley.

**Tercera.- Entrada en vigor**

Esta Ley entrará en vigor transcurrido un mes desde su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Primera.- Derogación expresa.**

Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

- a) La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.
- b) El artículo 28 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas.
- c) Los artículos 37, 38, 39, 40, 41, las disposiciones adicionales primera, quinta de la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de ordenación del territorio.
- d) La letra g) del apartado primero del artículo 56 del texto refundido de la Ley del Presidente y del Gobierno de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2001, de 3 de julio.
- e) El artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.
- f) Las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.
- g) Los artículos 10.3, 27.1.f), 102 a 104, 132, 135, 154.2.b), 155, 156, 157 y 163 a 174 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.
- h) Los apartados quinto y sexto del artículo 84 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón.

**Segunda.- Derogación por incompatibilidad.**

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley, incluidos los artículos no expresamente derogados del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen

especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.